EMAAR | DEVELOPMENT

17 November 2026

17 نوفمبر 2026

Disclosure & Compliance Department – Dubai Financial Market – Dubai, UAE

السادة / إدارة الإفصاح والامتثال المحترمين – سوق دبي المالي – دبي، الإمارات العربية المتحدة

Greetings,

تحية طيبة وبعد،

Subject: Results of the Meeting of the Board of Directors of Emaar Development PJSC (the Company) held on 17 November 2026 – Recommendation on the Offer

الموضوع: نتائج اجتماع مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير ش.م.ع (الشركة) المنعقد بتاريخ 17 نوفمبر 2026 – التوصية بشأن العرض

We refer to the above and inform you that the Company's Board of Directors held a meeting at 3 p.m. on Tuesday 17 November 2026 to consider the voluntary cash offer made by Emaar Properties PJSC (**Emaar Properties**) pursuant to the Offer Document dated 5 November 2026 to acquire up to 100% of the issued and paid-up share capital of the Company not already owned by Emaar Properties and its indirect wholly owned subsidiary Emirates Property Holdings Limited (**EPHL**) (the **Offer Shares**), at an offer price of AED 15 per share (the **Offer**).

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه، نفيدكم بأن مجلس إدارة الشركة قد عقد اجتماعاً له في تمام الساعة الثالثة عصراً يوم الثلاثاء الموافق 17 نوفمبر 2026 للنظر بعرض الاستحواذ النقدي الاختياري المقدم من شركة إعمار العقارية ش.م.ع (**إعمار العقارية**) بموجب مستند العرض المؤرخ 5 نوفمبر 2026 للاستحواذ على ما يصل إلى 100% من الأسهم المكونة لرأس المال المصدر والمدفوع للشركة غير المملوكة لإعمار العقارية وشركتها التابعة المملوكة لها بالكامل بشكل غير مباشر إميرتس بروبرتي هولدينجز ليمتد (**إميرتس بروبرتي**) (**أسهم العرض**)، بسعر عرض قدره 15 درهم إماراتي للسهم الواحد (**العرض**).

During the meeting, the Board of Directors reviewed and discussed the fairness opinion dated 16 November 2026 issued by Standard Chartered Bank, the Company's independent financial adviser appointed on 10 November 2026, in connection with the Offer, which concluded that the offer price of AED 15 for each of the Offer Shares is fair, from a financial perspective, to the holders of the Offer Shares. In this regard, the Board of Directors resolved, through its independent directors, to recommend that the holders of the Offer Shares accept the Offer. The Board has further approved the offeree circular dated 17 November 2026 and its publication and dispatch to shareholders.

حيث نظر مجلس الإدارة في وناقش رأي القيمة العادلة المؤرخ 16 نوفمبر 2026 الصادر عن ستاندرد تشارترد بنك، المستشار المالي المستقل للشركة المعيّن بتاريخ 10 نوفمبر 2026، فيما يتعلق بالعرض، والذي يرى بأن سعر العرض البالغ 15 درهم إماراتي لكل سهم من أسهم العرض عادل من الناحية المالية لمالكي تلك الأسهم. وفي هذا الخصوص، قرر مجلس الإدارة، من خلال أعضائه المستقلين، التوصية لحاملي أسهم العرض بقبول العرض، كما وافق المجلس على نشرة المساهمين المؤرخة 17 نوفمبر 2026 ونشرها وإرسالها لمساهمي الشركة.

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

EMAAR | DEVELOPMENT

We attach the Board approved offeree circular which includes the fairness opinion. The offeree circular is available on the Company's website at https://www.emaar.com/en/investor-relations/emaar-development-acquisition-offer

and on the website of the Dubai Financial Market.

ونرفق طيه نشرة المساهمين التي وافق مجلس الإدارة عليها والتي تتضمن رأي القيمة العادلة لإطلاع مساهمي الشركة. وتتوفر نشرة المساهمين على الموقع الإلكتروني للشركة

https://www.emaar.com/en/investor-relations/emaar-development-acquisition-offer

وعلى الموقع الإلكتروني لسوق دبي المالي.

The Board resolved that shareholders of the Company be reminded that the acceptances of the Offer forms must be received by no later than 3:00 p.m. (UAE time) on Thursday, 10 December 2026, unless the Offer is extended.

وقرر المجلس تذكير المساهمين بأن آخر موعد لتقديم نماذج قبول العرض هو في تمام الساعة 3:00 مساءً (بتوقيت الإمارات) من يوم الخميس الموافق 10 ديسمبر 2026، ما لم يتم تمديد العرض.

Yours sincerely,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

Adnan Abdulfattah Kazim
Chairman
Emaar Development PJSC

EMAAR Development PJSC
P.O. Box 9440, Dubai. UAE
إعمار للتطوير ش.م.ع
ص.ب: ٩٤٤٠ دبي، إ.ع.م
D4

عدنان عبد الفتاح كاظم
رئيس مجلس الإدارة
شركة إعمار للتطوير ش.م.ع

Copy to: Capital Market Authority (CMA)

نسخة إلى: السادة / هيئة سوق المال

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

EMAAR | DEVELOPMENT

EMAAR DEVELOPMENT BOARD CIRCULAR DATED 17 NOVEMBER 2026

THIS CIRCULAR IS IMPORTANT AND REQUIRES YOUR IMMEDIATE ATTENTION. PLEASE READ IT CAREFULLY

Prior to making a decision, each recipient of this Circular is responsible for obtaining independent advice for considering the fairness of the Offer with regard to their respective objectives, financial situation and investment needs. If you are in any doubt about any aspect of this Circular or as to the action you should take, you should seek your own independent financial advice immediately from your professional adviser or other appropriate independent financial adviser who is licensed by the UAE Capital Market Authority (the **CMA**). No person should construe the contents of this Circular as legal, financial or tax advice.

If you have sold or otherwise transferred all of your Emaar Development Shares, please forward this Circular and the accompanying documents (if any) immediately to the purchaser or transferee or to the licensed broker, bank or other agent through whom the sale or transfer was effected, for delivery to the purchaser or transferee. However, such documents should not be forwarded or transmitted to any jurisdiction where doing so might constitute a violation of the laws and regulations of that jurisdiction. If you have sold or transferred only part of your holding of Emaar Development Shares, please retain this Circular and consult the licensed broker, bank or other agent through whom the sale or transfer was effected. This Circular may be forwarded or delivered to the person who is now the holder of the Emaar Development Shares.

نشرة مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير ش.م.ع بتاريخ 17 نوفمبر 2026

هذه النشرة مهمة وتتطلب اهتمامكم الفوري. يرجى قراءتها بعناية

قبل اتخاذ أي قرار، يتحمل كل مستلم لهذه النشرة مسؤولية الحصول على مشورة مستقلة للنظر في عدالة العرض فيما يتعلق بأهدافه ووضعه المالي واحتياجاته الاستثمارية. إذا كنت في شك بشأن أي جانب من جوانب هذه النشرة أو بشأن الإجراء الذي يجب عليك اتخاذه، يجب عليك طلب المشورة المالية المستقلة فوراً من مستشارك المهني أو أي مستشار مالي مستقل آخر مرخص من هيئة سوق المال. ولا يجوز لأي شخص تفسير محتويات هذه النشرة على أنها مشورة قانونية أو مالية أو ضريبية.

إذا كنت قد بعت أو نقلت جميع أسهمك في شركة إعمار للتطوير ش.م.ع، يرجى إرسال هذه النشرة والمستندات المرفقة بها (إن وجدت) فوراً إلى المشتري أو المحال إليه أو إلى الوسيط المرخص أو البنك أو الوكيل الآخر الذي تمت من خلاله عملية البيع أو النقل، وذلك لتسليمها إلى المشتري أو المحال إليه. ومع ذلك، لا يجوز إرسال هذه المستندات أو نقلها إلى أي ولاية قضائية قد يشكل فيها ذلك مخالفة لقوانين ولوائح تلك الولاية القضائية. وإذا كنت قد بعت أو نقلت جزءاً فقط من أسهمك في شركة إعمار للتطوير، يرجى الاحتفاظ بهذه النشرة والتشاور مع الوسيط المرخص أو البنك أو الوكيل الذي تمت من خلاله عملية البيع أو النقل. يجوز إرسال هذه النشرة أو تسليمها إلى الشخص الذي يحمل حالياً أسهم شركة إعمار للتطوير.

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

EMAAR DEVELOPMENT PJSC

(a public joint stock company incorporated in Dubai, UAE under commercial registration licence number 543667)

Circular to shareholders of Emaar Development PJSC

in relation to the

Recommended voluntary cash offer to acquire up to 100% of the issued and paid-up share capital of Emaar Development PJSC not already held by Emaar Properties PJSC and Emirates Property Holdings Limited for AED 15 in cash for each Emaar Development Share

by

Emaar Properties PJSC (Emaar Properties)

Unless otherwise defined herein or the context otherwise requires, capitalised terms used in this Circular have the meanings given to them in Appendix 2 (*Definitions*) of this Circular.

OVERSEAS SHAREHOLDERS

The distribution of this Circular and any accompanying documents to persons outside the UAE may be restricted by law and therefore persons into whose possession this Circular comes should inform themselves about and observe any such restrictions. Any failure to comply with these restrictions may constitute a violation of the securities laws of any such

شركة إعمار للتطوير ش.م.ع

(شركة مساهمة عامة مؤسسة في دبي، الإمارات العربية المتحدة رخصة تجارية رقم 543667)

نشرة مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير ش.م.ع

لمساهمي شركة إعمار للتطوير ش.م.ع

بشأن

عرض الشراء النقدي الاختياري الموصى به للاستحواذ على ما يصل إلى 100% من رأس المال المصدر والمدفوع لشركة إعمار للتطوير غير المملوك من قبل شركة إعمار العقارية ش.م.ع وشركة إميرتس بروبرتي هولدينجز ليمتد مقابل مبلغ 15 درهم إماراتي نقداً لكل سهم من أسهم شركة إعمار للتطوير

المقدم من

شركة إعمار العقارية ش.م.ع (مقدم العرض)

ما لم يُعرَّف في هذه النشرة بخلاف ذلك أو ما لم يقتضِ السياق غير ذلك، يكون للمصطلحات المعرّفة المستخدمة في هذه النشرة المعاني المحددة لها في الملحق 2 (التعريفات) من هذه النشرة.

المساهمون المقيمون خارج الدولة

قد يخضع توزيع هذه النشرة وأي مستندات مرفقة بها لأشخاص خارج دولة الإمارات العربية المتحدة لقيود قانونية، وبالتالي يجب على الأشخاص الذين تصل إليهم هذه النشرة الاطلاع على أي قيود من هذا القبيل والالتزام بها. وقد يشكل عدم الامتثال لهذه القيود مخالفة لقوانين الأوراق المالية في أي من تلك الولايات القضائية. لا تشكل

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

jurisdiction. This Circular does not constitute an offer or solicitation to any person in any jurisdiction in which such offer or solicitation is not authorised or to any person to whom it is unlawful to make such offer or solicitation.

هذه النشرة عرضاً أو دعوة لأي شخص في أي ولاية قضائية لا يكون فيها هذا العرض أو الدعوة مصرحاً به أو لأي شخص يكون من غير القانوني توجيه هذا العرض أو الدعوة إليه.

This Circular has been prepared in accordance with the provisions of the Resolution of the Chairman of the Board of Directors of the CMA No. (18/R.M) of 2017 regarding the Rules of Acquisition and Merger of Public Joint Stock Companies and the Administrative Decision of the CMA No. (62/R.T) of 2017 concerning the technical requirements for acquisition and merger rules.

تم إعداد هذه النشرة بناءً على أحكام قرار رئيس مجلس إدارة هيئة سوق المال رقم (18/ر.م) لسنة 2017 بشأن قواعد الاستحواذ والاندماج للشركات المساهمة العامة والقرار الإداري رقم (62/ر.ت) لسنة 2017 بشأن المتطلبات الفنية لقواعد الاستحواذ والاندماج.

DISCLAIMER STATEMENT

بيان إخلاء المسؤولية

The CMA, the Dubai Financial Market (**DFM**) and Dubai Central Securities Depository LLC (**Dubai CSD**) shall not be liable for the content of this Circular and shall not submit any confirmation in relation to the accuracy or completeness thereof, and hereby expressly disclaim any responsibility for any loss arising from the content of this Circular or from relying on any part thereof.

لا تتحمل هيئة سوق المال وسوق دبي المالي ودبي للإيداع المركزي أي مسؤولية عن محتويات هذه النشرة ولا يقدم أي منهم أي تأكيد فيما يتعلق بدقتها أو اكتمالها، ويخلي كل منهم مسؤوليته صراحة عن أي خسارة ناشئة عن محتويات هذه النشرة أو الاعتماد على أي جزء منها.

RESPONSIBILITY

المسؤولية

THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS OF EMAAR DEVELOPMENT ACCEPT FULL RESPONSIBILITY FOR THE CORRECTNESS AND ACCURACY OF THE INFORMATION CONTAINED IN THIS CIRCULAR. TO THE BEST OF THEIR KNOWLEDGE AND BELIEF (HAVING TAKEN ALL REASONABLE CARE TO ENSURE THAT SUCH IS THE CASE), THE INFORMATION CONTAINED IN THIS CIRCULAR IS IN ACCORDANCE WITH THE FACTS AND CONTAINS NO OMISSIONS OF ANY MATERIAL FACTS LIKELY TO AFFECT THE IMPORTANCE AND COMPLETENESS OF THIS CIRCULAR. THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS CONFIRM THAT

يتحمل أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير المسؤولية الكاملة عن صحة ودقة المعلومات الواردة في هذه النشرة. وعلى حد علم واعتقاد أعضاء مجلس الإدارة (الذين بذلوا العناية المعقولة للتأكد من ذلك)، فإن المعلومات الواردة في هذه النشرة متوافقة مع الحقائق ولا تحذف أي حقيقة جوهرية من المحتمل أن تؤثر على أهمية واكتمال هذه النشرة. ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة أنه قد رُوعِيَت أعلى معايير الدقة والنزاهة في محتوى هذه النشرة.

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

THE HIGHEST ACCURACY AND FAIRNESS STANDARDS WERE OBSERVED IN THE CONTENT OF THIS CIRCULAR.

IMPORTANT INFORMATION

معلومات هامة

This Circular has been prepared for the purpose of providing Emaar Development Shareholders with the information necessary to decide whether to accept the Offer.

تم إعداد هذه النشرة لغرض تزويد مساهمي شركة إعمار للتطوير بالمعلومات اللازمة لاتخاذ قرار بشأن قبول العرض من عدمه.

This Circular has been prepared in compliance with applicable UAE laws and regulations, including the Resolution of the Chairman of the Board of Directors of the CMA No. (18/R.M) of 2017 regarding the Rules of Acquisition and Merger of Public Joint Stock Companies (the **Code**) and the Administrative Decision of the CMA No. (62/R.T) of 2017 concerning the technical requirements for acquisition and merger rules (the **M&A Technical Rules**).

تم إعداد هذه النشرة وفقاً لقوانين ولوائح دولة الإمارات العربية المتحدة المعمول بها، بما في ذلك قرار رئيس مجلس إدارة هيئة سوق المال رقم (18/ر.م) لسنة 2017 بشأن قواعد الاستحواذ والاندماج للشركات المساهمة العامة ("**قواعد الاستحواذ**") والقرار الإداري رقم (62/ر.ت) لسنة 2017 بشأن المتطلبات الفنية لقواعد الاستحواذ والاندماج ("المتطلبات الفنية لقواعد الاستحواذ والاندماج").

If at the time you receive this Circular or the Offer Document and prior to providing your acceptance, you have sold all your Emaar Development Shares, you should immediately hand this Circular and the Offer Document to the person to whom the Emaar Development Shares have been sold, or to the person authorised by Emaar Development or the DFM or other agent through whom the sale was made to effect the sale or transfer in favour of the person to whom the Emaar Development Shares have been sold. However, this Circular and the Offer Document should not be forwarded to or distributed in any jurisdiction where such transfer would constitute a violation of the relevant laws in such jurisdiction. If you have sold or otherwise transferred only part of your Emaar Development Shares, you should retain this Circular and the Offer Document.

إذا تلقيت هذه النشرة أو مستند العرض وكنت قد بعت جميع أسهمك في شركة إعمار للتطوير قبل تقديم قبولك، يجب عليك فوراً تسليم هذه النشرة ومستند العرض إلى الشخص الذي بيعت إليه الأسهم، أو إلى الشخص المفوض من شركة إعمار للتطوير أو سوق دبي المالي أو الوكيل الآخر الذي تمت من خلاله عملية البيع. ومع ذلك، لا يجوز إرسال هذه النشرة ومستند العرض إلى أي ولاية قضائية قد يشكل فيها هذا النقل مخالفة للقوانين ذات الصلة في تلك الولاية القضائية. وإذا كنت قد بعت أو نقلت جزءاً فقط من أسهمك في شركة إعمار للتطوير، يجب عليك الاحتفاظ بهذه النشرة ومستند العرض.

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

This Circular has been prepared in compliance with applicable laws and regulations of the UAE (among others, the provisions of the Code and the M&A Technical Rules). Therefore, the information disclosed may not be the same as that which would have been disclosed if this document had been prepared in accordance with the laws and/or regulations of jurisdictions outside the UAE. The Offer is being made in relation to securities of a UAE company and you should be aware that this document and any other documents relating to the Offer have been or will be prepared in accordance with UAE disclosure requirements, format and style, all of which may differ from those applicable in other jurisdictions.

تم إعداد هذه النشرة وفقاً لقوانين ولوائح دولة الإمارات العربية المتحدة المعمول بها (من بينها أحكام قواعد الاستحواذ والمتطلبات الفنية لقواعد الاستحواذ والاندماج). ولذلك، قد لا تكون المعلومات المفصح عنها مماثلة لتلك التي كان سيتم الإفصاح عنها لو تم إعداد هذه الوثيقة وفقاً لقوانين و/أو لوائح ولايات قضائية خارج دولة الإمارات العربية المتحدة. يُقدَّم العرض فيما يتعلق بأوراق مالية لشركة إماراتية، ويجب أن تكون على علم بأن هذه الوثيقة وأي وثائق أخرى تتعلق بالعرض قد تم أو سيتم إعدادها وفقاً لمتطلبات الإفصاح والشكل والأسلوب المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة، والتي قد تختلف جميعها عن تلك المطبقة في ولايات قضائية أخرى.

In particular, unless otherwise determined by the Offeror, and permitted by applicable law and regulation, the Offer is not being made, directly or indirectly, in or into or by the use of the mail, or by any means or instrumentality (including, without limitation, telex, facsimile transmission, telephone, internet or other forms of electronic communication) of interstate or foreign commerce, or by any facilities of a national securities exchange of, a Restricted Jurisdiction and the Offer cannot be accepted by any such use, means or instrumentality or otherwise from or within a Restricted Jurisdiction. Accordingly, this Circular and any accompanying document are not being, and must not be, mailed or otherwise forwarded, distributed or sent in, into or from a Restricted Jurisdiction to any resident or national of a Restricted Jurisdiction, including (without limitation) to Emaar Development Shareholders with registered addresses in a Restricted Jurisdiction or to persons whom the Offeror knows to be trustees, nominees or custodians holding Emaar Development Shares for such persons. Persons receiving such documents (including, without limitation, trustees, nominees or custodians) must not distribute, send or mail them in, into or from a Restricted Jurisdiction or to any resident or

وعلى وجه الخصوص، ما لم يقرر مقدم العرض خلاف ذلك ويسمح به القانون واللوائح المعمول بها، لا يُقدَّم العرض بشكل مباشر أو غير مباشر، في أو إلى أي ولاية قضائية مقيّدة أو باستخدام البريد أو بأي وسيلة أو أداة (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، التلكس أو الفاكس أو الهاتف أو الإنترنت أو أي شكل آخر من أشكال الاتصال الإلكتروني) للتجارة بين الولايات أو الخارجية، أو بأي مرافق لبورصة أوراق مالية وطنية في ولاية قضائية مقيّدة، ولا يمكن قبول العرض بأي استخدام أو وسيلة أو أداة من هذا القبيل أو بأي طريقة أخرى من داخل ولاية قضائية مقيّدة. وبناءً على ذلك، لا يجوز إرسال هذه النشرة وأي مستند مرفق بالبريد أو إرسالها أو توزيعها في أو إلى أو من ولاية قضائية مقيّدة لأي مقيم أو مواطن في ولاية قضائية مقيّدة، بما في ذلك (على سبيل المثال لا الحصر) مساهمي شركة إعمار للتطوير الذين لديهم عناوين مسجلة في ولاية قضائية مقيّدة أو أشخاص يعلم مقدم العرض أنهم أمناء أو وكلاء أو حفاظ يحتفظون بأسهم شركة إعمار للتطوير لصالح هؤلاء الأشخاص. ويجب على الأشخاص الذين يتلقون هذه المستندات (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الأمناء أو الوكلاء أو الحفاظ) عدم توزيعها أو إرسالها بالبريد في أو إلى أو من

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

national of a Restricted Jurisdiction, or use any such instrument for any purpose directly or indirectly in connection with the Offer and so doing may invalidate any related purported acceptance of the Offer. Persons wishing to accept the Offer must not use the mails of a Restricted Jurisdiction or any such means or instrumentality for any purpose directly or indirectly related to acceptance of the Offer or such election.

ولاية قضائية مقيّدة أو إلى أي مقيم أو مواطن في ولاية قضائية مقيّدة، أو استخدام أي أداة من هذا القبيل لأي غرض بشكل مباشر أو غير مباشر فيما يتعلق بالعرض، وقد يؤدي القيام بذلك إلى إبطال أي قبول مزعوم ذي صلة بالعرض. ويجب على الأشخاص الراغبين في قبول العرض عدم استخدام البريد في أي ولاية قضائية مقيّدة أو أي وسيلة أو أداة من هذا القبيل لأي غرض يتعلق بشكل مباشر أو غير مباشر بقبول العرض أو هذا الاختيار.

If any person (including, without limitation, custodians, nominees and trustees), whether pursuant to a contractual or legal obligation or otherwise, forwards this Circular or any related offering documents in, into or from a Restricted Jurisdiction or uses the mail of or any means or instrumentality of interstate or foreign commerce of, or any facility of a national securities exchange of, a Restricted Jurisdiction in connection with such forwarding, such person should: (i) inform the recipient of such fact; (ii) explain to the recipient that such action may invalidate any purported acceptance by the recipient; and (iii) draw the attention of the recipient to Section II (Further Terms of the Offer), paragraph 4 (Overseas Emaar Development Shareholders) of the Offer Document.

إذا قام أي شخص (بما في ذلك أمناء الحفظ والوكلاء)، سواء بموجب التزام تعاقدي أو قانوني أو غير ذلك، بإرسال هذه النشرة أو أي وثائق عرض ذات صلة في أو إلى أو من ولاية قضائية مقيّدة، أو استخدم بريد أو أي وسيلة أو أداة للتجارة بين الولايات أو الخارجية، أو أي مرفق لبورصة أوراق مالية وطنية في ولاية قضائية مقيّدة فيما يتعلق بهذا الإرسال، يجب على هذا الشخص: (1) إبلاغ المستلم بهذه الحقيقة؛ (2) توضيح أن هذا الإجراء قد يُبطل أي قبول مقدم من المستلم؛ و(3) لفت انتباه المستلم إلى القسم الثاني (شروط العرض الإضافية)، الفقرة 4 (مساهمو شركة إعمار للتطوير المقيمون خارج الدولة) من مستند العرض.

The release, publication or distribution of this Circular in certain jurisdictions outside the UAE may be restricted by the laws of those jurisdictions. Persons outside the UAE who come into possession of this Circular should inform themselves of and observe any such restrictions. This Circular does not constitute an offer to buy or an invitation to sell or subscribe for securities in any jurisdiction in which such offer or invitation is unlawful or would require registration, qualification or other formalities. Emaar Development Shareholders who are in any doubt about their position should consult their professional advisers without delay. All Emaar Development Shareholders wishing to accept the Offer must satisfy themselves as to the due observance of the laws in the jurisdictions relevant to them, including the receipt of any

قد يخضع نشر أو توزيع هذه النشرة في ولايات قضائية معينة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة لقيود قوانين تلك الولايات القضائية. يجب على الأشخاص خارج دولة الإمارات العربية المتحدة الذين تصل إليهم هذه النشرة الاطلاع على أي قيود من هذا القبيل والالتزام بها. لا تشكل هذه النشرة عرضاً للشراء أو دعوة لبيع أو الاكتتاب في أوراق مالية في أي ولاية قضائية يكون فيها هذا العرض أو الدعوة غير قانوني أو يتطلب تسجيلاً أو تأهيلاً أو إجراءات شكلية أخرى. يُنصح مساهمو شركة إعمار للتطوير الذين لديهم أي شك بشأن وضعهم بالتشاور مع مستشاريهم المهنيين دون تأخير. ويجب على جميع مساهمي شركة إعمار للتطوير الراغبين في قبول العرض

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

necessary governmental consent or the payment of any taxes due.

التحقق من الالتزام الواجب بالقوانين في الولايات القضائية ذات الصلة بهم، بما في ذلك الحصول على أي موافقة حكومية لازمة أو سداد أي ضرائب مستحقة.

US Residents: The Offer is being made for the securities of Emaar Development, a public joint stock company incorporated in the UAE and listed on the DFM, and is subject to UAE disclosure and procedural requirements, which differ from those of the United States of America, its territories or possessions, any State of the United States or the District of Columbia (the **United States**). The Offer is being made in the United States in reliance on, and in compliance with, Section 14(e) of, and Regulation 14E under, the US Securities Exchange Act of 1934, as amended (the **Exchange Act**), subject to the exemptions provided by Rule 14d-1(d) under the Exchange Act (**Tier II**), and otherwise in accordance with the requirements of the CMA and the DFM. Accordingly, the Offer is subject to disclosure and other procedural requirements, including with respect to withdrawal rights, the offer timetable, settlement procedures and timing of payments, that are different from those applicable under US domestic tender offer procedures and law. The financial information referred to in this Circular has been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (**IFRS**) and may not be comparable to the financial statements of US companies. It may be difficult for US holders of Emaar Development Shares to enforce their rights and any claim arising under US federal securities laws, since Emaar Properties and Emaar Development are located outside the United States and some or all of their officers and directors are residents of countries other than the United States. US holders may not be able to sue a non-US company or its officers or directors in a non-US court for violations of US securities laws, and it may be difficult to compel a non-US company and its affiliates to subject themselves to a US court's judgment. The receipt of cash pursuant to the Offer by a US holder may be a taxable transaction for US federal income tax purposes and under applicable state, local and non-US tax laws. Each holder is urged to consult

المقيمون في الولايات المتحدة: يُقدَّم العرض على الأوراق المالية لشركة إعمار للتطوير، وهي شركة مساهمة عامة مؤسسة في دولة الإمارات العربية المتحدة ومدرجة في سوق دبي المالي، ويخضع لمتطلبات الإفصاح والمتطلبات الإجرائية المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة، والتي تختلف عن تلك المعمول بها في الولايات المتحدة الأمريكية أو أقاليمها أو ممتلكاتها أو أي ولاية من ولاياتها أو مقاطعة كولومبيا ("**الولايات المتحدة**"). ويُقدَّم العرض في الولايات المتحدة استناداً إلى، وامتثالاً لأحكام، المادة 14(هـ) من قانون الأوراق المالية والبورصات الأمريكي لسنة 1934 وتعديلاته ("**قانون البورصات**") واللائحة 14هـ الصادرة بموجبه، مع مراعاة الإعفاءات المنصوص عليها في القاعدة 14د-1(د) الصادرة بموجب قانون البورصات ("**المستوى الثاني**")، وفيما عدا ذلك وفقاً لمتطلبات الهيئة وسوق دبي المالي. وبناءً عليه، يخضع العرض لمتطلبات إفصاح ومتطلبات إجرائية أخرى، بما في ذلك ما يتعلق بحقوق الانسحاب، والجدول الزمني للعرض، وإجراءات التسوية، وتوقيت السداد، تختلف عن تلك السارية بموجب إجراءات وقوانين عروض الشراء المحلية في الولايات المتحدة. وقد أُعدت المعلومات المالية المشار إليها في هذه النشرة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وقد لا تكون قابلة للمقارنة مع البيانات المالية للشركات الأمريكية. وقد يصعب على حاملي أسهم شركة إعمار للتطوير المقيمين في الولايات المتحدة إنفاذ حقوقهم وأي مطالبة تنشأ بموجب قوانين الأوراق المالية الفيدرالية الأمريكية، نظراً لأن إعمار العقارية وإعمار للتطوير تقعان خارج الولايات المتحدة، ولأن بعض أو جميع مسؤوليهما وأعضاء مجلسي إدارتهما مقيمون في دول أخرى غير الولايات المتحدة. وقد لا يتمكن حاملو الأسهم المقيمون في الولايات المتحدة من مقاضاة شركة غير أمريكية أو مسؤوليها أو أعضاء مجلس إدارتها أمام

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

its independent professional adviser immediately regarding the tax consequences of accepting the Offer. The Offer consideration will be paid in UAE dirhams. Neither the US Securities and Exchange Commission nor any US state securities commission has approved or disapproved of the Offer or passed upon the adequacy or completeness of this Circular. Any representation to the contrary is a criminal offence in the United States.

محكمة غير أمريكية بسبب مخالفات لقوانين الأوراق المالية الأمريكية، وقد يصعب إلزام شركة غير أمريكية والشركات التابعة لها بالخضوع لحكم صادر عن محكمة أمريكية. وقد يشكل استلام حامل الأسهم المقيم في الولايات المتحدة لمبالغ نقدية بموجب العرض معاملة خاضعة للضريبة لأغراض ضريبة الدخل الفيدرالية الأمريكية، وبموجب قوانين الضرائب المعمول بها على مستوى الولايات والمستوى المحلي وقوانين الضرائب غير الأمريكية. ويُنصح كل حامل للأسهم بأن يستشير فوراً مستشاره المهني المستقل بشأن الآثار الضريبية المترتبة على قبول العرض. وسيُدفع مقابل العرض بالدرهم الإماراتي. ولم تقم هيئة الأوراق المالية والبورصات الأمريكية أو أي هيئة للأوراق المالية في أي ولاية أمريكية بالموافقة على العرض أو رفضه، أو بالبت في مدى كفاية هذه النشرة أو اكتمالها. ويُعد أي ادعاء بخلاف ذلك جريمة جنائية في الولايات المتحدة.

No person has been authorised to give any information or make any representation other than those contained in this Circular, and if given or made, such information or representation must not be relied upon as having been authorised by Emaar Development or any other person connected with the Offer.

لم يُفوَّض أي شخص بتقديم أي معلومات أو إقرارات بخلاف تلك الواردة في هذه النشرة، وفي حال تقديمها، لا يجوز الاعتماد على هذه المعلومات أو الإقرارات باعتبارها مفوضة من شركة إعمار للتطوير أو أي شخص آخر ذي صلة بالعرض.

Certain statements in this Circular are forward-looking statements. Such statements are based on current expectations and assumptions and are subject to a number of risks and uncertainties that could cause actual results and performance to differ materially from any expected future results or performance expressed or implied by such forward-looking statements. Recipients of this Circular are cautioned not to place undue reliance on any forward-looking statements. Emaar Development undertakes no obligation to update publicly or revise forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise, except to the extent required by applicable law or regulation.

تتضمن بعض البيانات الواردة في هذه النشرة بيانات تطلعية. وتستند هذه البيانات إلى التوقعات والافتراضات الحالية وتخضع لعدد من المخاطر وحالات عدم اليقين التي قد تتسبب في اختلاف النتائج والأداء الفعلي اختلافاً جوهرياً عن أي نتائج أو أداء مستقبلي متوقع معبّر عنه أو ضمني في هذه البيانات التطلعية. يُحذَّر مستلمو هذه النشرة من الاعتماد المفرط على أي بيانات تطلعية. ولا تتعهد شركة إعمار للتطوير بأي التزام بتحديث البيانات التطلعية أو مراجعتها علناً، سواء نتيجة معلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو غير ذلك، إلا بالقدر الذي يقتضيه القانون أو اللوائح المعمول بها.

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

Nothing in this Circular is intended to constitute a profit forecast or profit estimate, and no statement in this Circular should be interpreted to mean that the earnings per share of Emaar Development for any current or future financial period would necessarily match or exceed the historical published earnings per share of Emaar Development or to mean that Emaar Development's earnings in the first twelve (12) months following the Offer, or in any subsequent period, would necessarily match or be greater than those of Emaar Development for the relevant preceding financial period or any other period.

لا يُقصد بأي شيء وارد في هذه النشرة أن يشكل توقعاً أو تقديراً للأرباح، ولا ينبغي تفسير أي بيان وارد في هذه النشرة على أنه يعني أن ربحية السهم في شركة إعمار للتطوير لأي فترة مالية حالية أو مستقبلية ستتطابق بالضرورة مع ربحية السهم التاريخية المنشورة أو تتجاوزها، أو أن أرباح شركة إعمار للتطوير في الأشهر الاثني عشر (12) الأولى التالية للعرض، أو في أي فترة لاحقة، ستتطابق بالضرورة مع أرباح شركة إعمار للتطوير للفترة المالية السابقة ذات الصلة أو أي فترة أخرى أو تكون أكبر منها.

IMPORTANT: If you are in any doubt about the contents of this Circular or the aspects of the Offer, you should consult a financial adviser licensed by the CMA.

هام: إذا كنت في شك بشأن محتويات هذه النشرة أو جوانب العرض، يجب عليك استشارة مستشار مالي مرخص من هيئة سوق المال.

Any amendment to this Circular must be approved by the CMA prior to publication. Emaar Development will publish any such approved amendment in accordance with the requirements of the Code and the M&A Technical Rules.

يجب أن تتم الموافقة على أي تعديل لهذه النشرة من قبل هيئة سوق المال قبل نشره. وستقوم شركة إعمار للتطوير بنشر أي تعديل معتمد وفقاً لمتطلبات قواعد الاستحواذ والمتطلبات الفنية لقواعد الاستحواذ والاندماج.

All dates and times referred to in this Circular are UAE time (GMT+4) and are based on the Gregorian calendar, unless otherwise specified.

جميع التواريخ والأوقات المشار إليها في هذه النشرة هي بتوقيت دولة الإمارات العربية المتحدة (توقيت غرينتش +4) وبحسب التقويم الميلادي، ما لم يُنص على خلاف ذلك.

This Circular is available electronically on Emaar Development's website at https://www.emaar.com/en/investor-relations/emaar-development-acquisition-offer and on the DFM investor portal.

هذه النشرة متاحة إلكترونياً على الموقع الإلكتروني لشركة إعمار للتطوير على:
https://www.emaar.com/en/investor-relations/emaar-development-acquisition-offer
وعلى بوابة المستثمرين في سوق دبي المالي.

The contents of Emaar Development's website and the DFM portal are not incorporated into and do not form part of this Circular.

لا تُعد محتويات الموقع الإلكتروني لشركة إعمار للتطوير وبوابة سوق دبي المالي جزءاً من هذه النشرة ولا تُدمج فيها.

Standard Chartered Bank is acting exclusively as financial adviser to the Board of Emaar Development and for no one else in connection

ستاندرد تشارترد بنك يعمل حصرياً كمستشار مالي لأعضاء مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير ولا يعمل

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+
EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

with the Offer and will not be responsible to anyone other than those directors for providing the protections afforded to clients of Standard Chartered Bank or for providing advice in relation to the Offer or any matter referred to in this Circular. Standard Chartered Bank has provided a fairness opinion solely for the information and assistance of the independent directors of Emaar Development in connection with their consideration of the Offer, and the Standard Chartered Bank fairness opinion does not constitute an opinion as to how any Emaar Development Shareholder should vote with respect to the Offer or any other matter.

لصالح أي شخص آخر فيما يتعلق بالعرض، ولن يكون مسؤولاً تجاه أي شخص آخر غير أعضاء مجلس الإدارة عن توفير الحماية الممنوحة لعملاء ستاندرد تشارترد بنك أو عن تقديم المشورة فيما يتعلق بالعرض أو أي مسألة مشار إليها في هذه النشرة. وقد قدم ستاندرد تشارترد بنك رأي القيمة العادلة لمعلومات ومساعدة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين فقط فيما يتعلق بنظرهم في العرض، ولا يشكل رأي القيمة العادلة الصادر عن ستاندرد تشارترد بنك رأياً بشأن كيفية تصويت أي مساهم في شركة إعمار للتطوير فيما يتعلق بالعرض أو أي مسألة أخرى.

None of the advisers to Emaar Development in connection with the Offer (or any of their respective affiliates) make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of the information contained in this Circular, and nothing contained in this Circular is, or shall be relied upon as, a promise, recommendation or representation by any such adviser (or any of its affiliates) to any recipient of this Circular, whether as to the past or the future, in connection with Emaar Development or this transaction.

لا يقدم أي من مستشاري شركة إعمار للتطوير فيما يتعلق بالعرض (أو أي من الشركات التابعة لهم) أي إقرار أو ضمان، صريح أو ضمني، بشأن دقة أو اكتمال المعلومات الواردة في هذه النشرة، ولا يُعد أي شيء وارد في هذه النشرة أو يجوز الاعتماد عليه كوعد أو توصية أو إقرار من أي من هؤلاء المستشارين (أو أي من الشركات التابعة لهم) لأي مستلم لهذه النشرة، سواء فيما يتعلق بالماضي أو المستقبل، فيما يخص شركة إعمار للتطوير أو هذه المعاملة.

Certain figures in this Circular have been subject to rounding adjustments. Accordingly, figures shown as totals in certain tables may not be the exact arithmetic sum of the figures that precede them.

خضعت بعض الأرقام الواردة في هذه النشرة لتعديلات تقريبية. وبناءً عليه، قد لا تمثل الأرقام الظاهرة كإجماليات في بعض الجداول المجموع الحسابي الدقيق للأرقام التي تسبقها.

This Circular has been prepared in English and Arabic. In the event of any discrepancy between the English and Arabic versions, the Arabic version shall prevail, save in relation to the fairness opinion from Standard Chartered Bank which appears at Appendix 1 (Fairness Opinion of the Financial Adviser) to this Circular, in relation to which the English language version is the binding version and will prevail over any Arabic or other translation of the same prepared for convenience purposes, whether in the event of inconsistency or otherwise.

تم إعداد هذه النشرة باللغتين الإنجليزية والعربية. في حالة وجود أي تعارض بين النسختين الإنجليزية والعربية، تسود النسخة العربية، باستثناء ما يتعلق برأي القيمة العادلة الصادر عن ستاندرد تشارترد بنك الوارد في الملحق 1 (رأي القيمة العادلة الصادر عن المستشار المالي) من هذه النشرة، حيث تكون النسخة الإنجليزية هي النسخة الملزمة وتسود على أي ترجمة عربية أو غيرها تم إعدادها لأغراض التسهيل، سواء في حالة التعارض أو غير ذلك.

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف:...٣٦٧٣ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

PART I

LETTER TO EMAAR DEVELOPMENT SHAREHOLDERS FROM THE INDEPENDENT DIRECTORS OF EMAAR DEVELOPMENT

القسم الأول

خطاب إلى مساهمي شركة إعمار للتطوير من أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير المستقلين

Dear Emaar Development Shareholders,

مساهمي شركة إعمار للتطوير الكرام،

RECOMMENDED VOLUNTARY CASH OFFER BY EMAAR PROPERTIES PJSC (EMAAR PROPERTIES) TO ACQUIRE UP TO 100% OF THE ISSUED AND PAID-UP SHARE CAPITAL OF EMAAR DEVELOPMENT PJSC FOR AED 15 IN CASH FOR EACH EMAAR DEVELOPMENT SHARE NOT ALREADY OWNED BY EMAAR PROPERTIES AND EMIRATES PROPERTY HOLDINGS LIMITED (EPHL).

عرض الشراء النقدي الاختياري الموصى به المقدم من شركة إعمار العقارية ش.م.ع (شركة إعمار العقارية) للاستحواذ على ما يصل إلى 100% من رأس المال المصدر والمدفوع لشركة إعمار للتطوير ش.م.ع مقابل مبلغ 15 درهم إماراتي نقداً لكل سهم من أسهم شركة إعمار للتطوير غير المملوكة لشركة إعمار العقارية وشركة إميرتس بروبرتي هولدينجز ليمتد (إميرتس بروبرتي).

I am writing to you, on behalf of the independent directors of Emaar Development, to explain the reasons which led them to consider the terms of the Offer to be fair, from a financial point of view, so far as Emaar Development Shareholders are concerned, and to recommend that you accept the Offer as further confirmed in paragraph 4 (Recommendation) of this letter.

أكتب إليكم، نيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير المستقلين، لأوضح الأسباب التي دفعتهم إلى اعتبار شروط العرض عادلة من الناحية المالية فيما يتعلق بمساهمي شركة إعمار للتطوير، والتوصية بقبول العرض على النحو المؤكد في الفقرة 4 (التوصية) من هذا الخطاب.

1. INTRODUCTION

1. المقدمة

1.1 On 5 November 2026, Emaar Properties notified the board of directors of Emaar Development of its intention to make a cash offer to acquire up to 100% of the issued and paid-up share capital of Emaar Development not already held by Emaar Properties and its indirect wholly owned subsidiary, EPHL. As at the date of this Circular, Emaar Properties directly holds 3,166,451,142 shares, representing 79.1613% of the issued and paid-up share capital of Emaar Development, and EPHL

1-1 في 5 نوفمبر 2026، أبلغت شركة إعمار العقارية ش.م.ع مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير بنيتها لتقديم عرض شراء نقدي للاستحواذ على ما يصل إلى 100% من رأس المال المصدر والمدفوع لشركة إعمار للتطوير غير المملوك بالفعل لشركة إعمار العقارية وشركتها التابعة المملوكة لها بالكامل بشكل غير مباشر، إميرتس بروبرتي. وكما في تاريخ هذه النشرة، تمتلك شركة إعمار العقارية بشكل مباشر 3,166,451,142 سهماً، بما يمثل 79.1613% من رأس المال المصدر والمدفوع لشركة إعمار للتطوير، وتمتلك إميرتس

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

holds 40,000,000 shares, representing 1% of the issued and paid-up share capital of Emaar Development. Emaar Properties and EPHL therefore together hold 3,206,451,142 shares, representing 80.1613% of the issued and paid-up share capital of Emaar Development. The Offer is being made for the remaining 793,548,858 shares, representing 19.8387% of the issued and paid-up share capital of Emaar Development (the **Offer Shares**).

بروبرتي 40,000,000 سهم، بما يمثل 1% من رأس المال المصدر والمدفوع لشركة إعمار للتطوير، وبذلك تبلغ الحصة الإجمالية لإعمار العقارية وإميرتس بروبرتي 3,206,451,142 سهماً، بما يمثل 80.1613% من رأس المال المصدر والمدفوع لشركة إعمار للتطوير. ويُقدَّم العرض بشأن 793,548,858 سهماً متبقياً، بما يمثل 19.8387% من رأس المال المصدر والمدفوع لشركة إعمار للتطوير (**أسهم العرض**).

1.2 On 5 November 2026, Emaar Properties announced its firm intention to make the Offer (the **Announcement**).

2-1 في 5 نوفمبر 2026 أعلنت شركة إعمار العقارية نيتها المؤكدة لتقديم العرض (**الإعلان**).

1.3 Emaar Development received from Emaar Properties the Offer Document dated 5 November 2026, to acquire up to 100% of the issued and paid-up share capital of Emaar Development not already owned by Emaar Properties and EPHL, subject to the Conditions set out in Section I, paragraph 6 of the Offer Document.

3-1 تلقت شركة إعمار للتطوير من شركة إعمار العقارية مستند العرض المؤرخ 5 نوفمبر 2026، للاستحواذ على ما يصل إلى 100% من رأس المال المصدر والمدفوع غير المملوك بالفعل لشركة إعمار العقارية وإميرتس بروبرتي، رهناً بالشروط المنصوص عليها في القسم الأول، الفقرة 6 من مستند العرض.

1.4 On 17 November 2026, Emaar Development announced that its independent directors recommended that Emaar Development Shareholders accept the Offer.

4-1 في 17 نوفمبر 2026، أعلنت شركة إعمار للتطوير أن أعضاء مجلس إدارتها المستقلين أوصوا مساهمي شركة إعمار للتطوير بقبول العرض.

2. BACKGROUND TO AND REASONS FOR THE RECOMMENDATION

2. خلفية وأسباب التوصية

2.1 The independent directors of Emaar Development undertook the following procedures to assess the Offer and formulate their recommendation.

1-2 اتخذ أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير المستقلين الإجراءات التالية لتقييم العرض والتوصل إلى توصيتهم.

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

2.2 On 10 November 2026, the Board of Emaar Development appointed Standard Chartered Bank to undertake financial analysis and provide a fairness opinion to assist them in assessing whether the Offer Price is fair, from a financial point of view, to the holders of the Offer Shares.

2-2 في 10 نوفمبر 2026، عيّن أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير ستاندرد تشارترد بنك كمستشار مالي لإجراء تحليل مالي وتقديم رأي القيمة العادلة لمساعدتهم في تحديد عدالة سعر العرض من الناحية المالية لحاملي أسهم العرض.

2.3 Further details of the procedures referred to above are set out in paragraph 3 (Financial Adviser's Fairness Opinion) below and Appendix 1 of this Circular.

3-2 ترد تفاصيل إضافية عن الإجراءات المشار إليها أعلاه في الفقرة 3 (رأي القيمة العادلة الصادر عن المستشار المالي) والملحق 1 من هذه النشرة.

2.4 The recommendation of the independent directors was based, among other things, on the Financial Adviser's Fairness Opinion, which was prepared by Standard Chartered Bank following its financial analysis. In reaching its conclusion, Standard Chartered Bank considered customary valuation methodologies, discounted cash flow analysis, current and historical share prices, and publicly available financial and stock market information.

4-2 استندت توصية أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، من بين أمور أخرى، إلى رأي القيمة العادلة الصادر عن ستاندرد تشارترد بنك والمُعد بناءً على التحليل المالي الذي أجراه ستاندرد تشارترد بنك. وقد أخذ التحليل في الاعتبار منهجيات التقييم المعتادة، وتحليل التدفقات النقدية المخصومة، وأسعار الأسهم الحالية والتاريخية، والمعلومات المالية ومعلومات سوق الأوراق المالية المتاحة للعموم.

2.5 Taking into consideration the Financial Adviser's Fairness Opinion which states that, in the opinion of the Financial Adviser, the Offer Price for the Emaar Development Shares is fair from a financial point of view to the holders of the Offer Shares, the independent directors are of the opinion that the Offer is fair and recommend acceptance at AED 15 per share. The independent directors are in agreement with the Offeror's plans in relation to the Company as set out in paragraphs 2 and 3 of Part II (The Offer) of this Circular.

5-2 مع الأخذ في الاعتبار رأي القيمة العادلة الصادر عن المستشار المالي الذي ينص على أنه في رأي المستشار المالي، فإن سعر العرض لأسهم شركة إعمار للتطوير عادل من الناحية المالية لحاملي أسهم العرض، يرى أعضاء مجلس الإدارة المستقلون أن العرض عادل ويوصون بالقبول بسعر 15 درهم إماراتي للسهم الواحد. ويتفق أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مع خطط مقدم العرض فيما يتعلق بالشركة على النحو المبين في البندين 2 و3 من القسم الثاني (العرض) من هذه النشرة.

2.6 As at the date of this Circular, the board of directors of Emaar Development is not aware of any alternative offer for the Emaar Development Shares.

6-2 حتى تاريخ هذه النشرة، ليس لدى مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير علم بأي عرض بديل لأسهم شركة إعمار للتطوير.

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

3. FINANCIAL ADVISER'S FAIRNESS OPINION

3. رأي القيمة العادلة الصادر عن المستشار المالي

3.1 Standard Chartered Bank is acting as financial adviser to the Board of Emaar Development and, in line with international best practice, has provided the Financial Adviser's Fairness Opinion pursuant to a valuation exercise to assist them in determining the fair value of the Emaar Development Shares in respect of the Offeror's proposed acquisition of Emaar Development Shares not already owned by it and EPHL. A copy of the Financial Adviser's Fairness Opinion is attached at Appendix 1.

3-1 يعمل ستاندرد تشارترد بنك كمستشار مالي لأعضاء مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير، وتماشياً مع أفضل الممارسات الدولية، قدم رأي القيمة العادلة الصادر عن المستشار المالي وفقاً لتقييم لمساعدتهم في تحديد القيمة العادلة لأسهم شركة إعمار للتطوير فيما يتعلق باستحواذ مقدم العرض المقترح على أسهم شركة إعمار للتطوير غير المملوكة بالفعل له ولإميرتس بروبرتي. وترد نسخة من رأي القيمة العادلة الصادر عن المستشار المالي في الملحق 1.

3.2 The Financial Adviser expects to receive fees for its services. Emaar Development has agreed to reimburse certain expenses and indemnify the Financial Adviser against certain liabilities arising from its engagement.

3-2 يتوقع المستشار المالي الحصول على أتعاب مقابل خدماته. وقد وافقت شركة إعمار للتطوير على سداد بعض المصروفات وتعويض المستشار المالي عن بعض الالتزامات الناشئة عن تكليفه.

3.3 On 16 November 2026, Standard Chartered Bank issued the Financial Adviser's Fairness Opinion to the Board of Directors of Emaar Development.

3-3 في 16 نوفمبر 2026، أصدر ستاندرد تشارترد بنك رأي القيمة العادلة إلى أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير

3.4 In recommending the terms of the Offer, the independent directors considered the Financial Adviser's Fairness Opinion.

3-4 عند التوصية بشروط العرض، أخذ أعضاء مجلس الإدارة المستقلين في الاعتبار رأي القيمة العادلة الصادر عن المستشار المالي.

3.5 For the purposes of preparing the Financial Adviser's Fairness Opinion, Standard Chartered Bank considered the information provided by Emaar Development and completed its analysis thereon as set out in Appendix 1 (Fairness Opinion of the Financial Adviser) of this Circular.

3-5 لأغراض إعداد رأي القيمة العادلة الصادر عن المستشار المالي، نظر ستاندرد تشارترد بنك في المعلومات المقدمة من شركة إعمار للتطوير وأجرى تحليلاً عليها على النحو المبين في الملحق 1 (رأي القيمة العادلة الصادر عن المستشار المالي) من هذه النشرة.

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

3.6 The Offer Price of AED 15 per Emaar Development Share was determined in accordance with Article 6 of the Code, which provides that the Offer Price may not be lower than the highest price of:

6-3 تم تحديد سعر العرض البالغ 15 درهم إماراتي لكل سهم من أسهم شركة إعمار للتطوير وفقاً للمادة 6 من قواعد الاستحواذ التي تنص على أن سعر العرض لا يجوز أن يكون أقل من أعلى سعر من بين:

(a) the market price on the first day of the Offer;

(أ) سعر السوق في اليوم الأول من العرض؛

(b) the closing price prior to the Offer Opening Date;

(ب) سعر الإغلاق قبل اليوم الأول لتاريخ بدء العرض؛

(c) the average price during the three months preceding the start of the Offer;

(ج) متوسط السعر خلال الأشهر الثلاثة السابقة لبدء العرض؛

(d) the highest price paid by the Offeror to acquire Emaar Development Shares during the twelve months preceding the date of submission of the Offer.

(د) أعلى سعر دفعه مقدم العرض لشراء أسهم شركة إعمار للتطوير خلال الاثني عشر شهراً السابقة لتقديم العرض.

3.7 The Offer Price represents: (i) a 19.4% premium to the closing share price of AED 12.56 per share on 2 November 2026, being the last trading day before the board meeting announcement; (ii) a 21.7% premium to the 1-week volume weighted average price of AED 12.32 per share as at 2 November 2026; (iii) an 18.6% premium to the 1-month volume weighted average price of AED 12.65 per share as at 2 November 2026; (iv) a 15.7% premium to the 3-month volume weighted average price of AED 12.97 per share as at 2 November 2026; (v) a 3.3% premium to the closing share price of AED 14.52 per share on 5 November 2026; and (vi) a 148.8% premium to the subscription price of Emaar Development's shares prior to its listing on the DFM in November 2017, which was AED 6.03 per share.

7-3 يمثل سعر العرض: (1) علاوة بنسبة 19.4% على سعر إغلاق أسهم شركة إعمار للتطوير البالغ 12.56 درهم إماراتي للسهم الواحد كما في تاريخ 2 نوفمبر 2026، وهو آخر يوم للتداول قبل الإعلان عن اجتماع مجلس الإدارة؛ (2) علاوة بنسبة 21.7% على المتوسط المرجح بحجم التداول لمدة أسبوع واحد البالغ 12.32 درهم إماراتي للسهم الواحد كما في 2 نوفمبر 2026؛ (3) علاوة بنسبة 18.6% على المتوسط المرجح بحجم التداول لشهر واحد البالغ 12.65 درهم إماراتي للسهم الواحد كما في 2 نوفمبر 2026؛ (4) علاوة بنسبة 15.7% على المتوسط المرجح بحجم التداول لثلاثة أشهر البالغ 12.97 درهم إماراتي للسهم الواحد كما في 2 نوفمبر 2026؛ (5) علاوة بنسبة 3.3% على سعر إغلاق أسهم

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+
EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

شركة إعمار للتطوير البالغ 14.52 درهم إماراتي للسهم الواحد في 5 نوفمبر 2026؛ و(6) علاوة بنسبة 148.8% على سعر الاكتتاب في أسهم الشركة قبل إدراجها في سوق دبي المالي في نوفمبر 2017، والذي بلغ 6.03 درهم إماراتي للسهم الواحد.

4. RECOMMENDATION

4. التوصية

4.1 As the basis for their recommendation, the independent directors considered the Financial Adviser's Fairness Opinion. Financial Adviser concluded that the Offer Price is fair from a financial point of view to the holders of the Offer Shares. This conclusion took into account customary valuation methodologies, discounted cash flow analysis, current and historical share prices, publicly available financial and stock market information with respect to other companies in lines of business similar to Emaar Development, historical financial information, brokers' research on Emaar Development Shares and other financial studies, analyses and enquiries.

4-1 كأساس لتوصيتهم، نظر أعضاء مجلس الإدارة المستقلون في رأي القيمة العادلة الصادر عن المستشار المالي. وقد خلص المستشار المالي إلى أن سعر العرض عادل من الناحية المالية لحاملي أسهم العرض. وقد أخذ هذا الاستنتاج في الاعتبار منهجيات التقييم المعتادة، وتحليل التدفقات النقدية المخصومة، وأسعار الأسهم الحالية والتاريخية، والمعلومات المالية ومعلومات سوق الأوراق المالية المتاحة للعموم فيما يتعلق بشركات أخرى في قطاعات أعمال مماثلة لشركة إعمار للتطوير، والمعلومات المالية التاريخية، وأبحاث الوسطاء حول أسهم شركة إعمار للتطوير ودراسات وتحليلات واستفسارات مالية أخرى.

4.2 Taking into consideration the Financial Adviser's Fairness Opinion which states that, in the opinion of Standard Chartered Bank, the Offer Price for the Emaar Development Shares is fair from a financial point of view to the holders of the Offer Shares, the independent directors are of the opinion that the Offer is fair and accordingly recommend that Emaar Development Shareholders accept the Offer to acquire up to 100% of the issued and paid-up share capital of Emaar Development not already held by Emaar Properties and EPHL by way of a voluntary cash offer at an offer price of

2-4 مع الأخذ في الاعتبار رأي القيمة العادلة الصادر عن المستشار المالي الذي ينص على أنه في رأي ستاندرد تشارترد بنك، فإن سعر العرض لأسهم شركة إعمار للتطوير عادل من الناحية المالية لحاملي أسهم العرض، يرى أعضاء مجلس الإدارة المستقلون أن العرض عادل، وبناءً عليه يوصون مساهمي شركة إعمار للتطوير بقبول العرض للاستحواذ على ما يصل إلى 100% من رأس المال المصدر والمدفوع لشركة إعمار للتطوير غير المملوك بالفعل لشركة إعمار العقارية وإميرتس

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+
EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

AED 15 for each Emaar Development Share.

بروبرتي عن طريق عرض شراء نقدي اختياري بسعر عرض قدره 15 درهم إماراتي لكل سهم من أسهم شركة إعمار للتطوير.

4.3 The independent directors of Emaar Development recommend that you accept the Offer by completing the Acceptance and Transfer Form or Electronic Acceptance and Transfer Form in accordance with its terms.

3-4 يوصي أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير المستقلين بقبول العرض من خلال استكمال نموذج القبول والتحويل أو نموذج القبول والتحويل الإلكتروني وفقاً لشروطه.

4.4 In case of any doubt, Emaar Development Shareholders are also advised to seek independent professional advice, as deemed appropriate, prior to making any decision.

4-4 في حال وجود أي شك، يُنصح مساهمو شركة إعمار للتطوير أيضاً بطلب مشورة مهنية مستقلة، حسبما يرونه مناسباً، قبل اتخاذ أي قرار.

4.5 The independent directors of Emaar Development hereby acknowledge that the provisions of the Code and the M&A Technical Rules have been complied with in relation to the responsibilities of Emaar Development.

5-4 يقر أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير المستقلون بموجب هذا بأنه قد تم الالتزام بأحكام قواعد الاستحواذ والمتطلبات الفنية لقواعد الاستحواذ فيما يتعلق بمسؤوليات شركة إعمار للتطوير.

The Independent Board Directors of Emaar Development PJSC

أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير المستقلين

Powered By UAE PASS
AYESHA BINLOOTAH
17 Nov 2026 14:06:57 GMT 04:00
EID: 784-1988-6095253-4

Ayesha Binlootah

عائشه بن لوتاه

Ali Al Muttawa

علي المطوع

Mohammad Al Muallem

محمد المعلم

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

PART II

THE OFFER

القسم الثاني

العرض

1. SUMMARY OF THE TERMS OF THE OFFER

1. ملخص شروط العرض

1.1 The Offeror is offering to acquire (on the terms and subject to the Conditions set out in the Offer Document and in the Acceptance and Transfer Form and Electronic Acceptance and Transfer Form), up to 100% of the issued and paid-up share capital of Emaar Development not already held by Emaar Properties and EPHL, for cash.

1-1 يعرض مقدم العرض الاستحواذ (بالشروط والأحكام المنصوص عليها في مستند العرض ونموذج القبول والتحويل ونموذج القبول والتحويل الإلكتروني ورهناً بشروط العرض) على ما يصل إلى 100% من رأس المال المصدر والمدفوع لشركة إعمار للتطوير غير المملوك بالفعل لشركة إعمار العقارية وإميرتس بروبرتي، نقداً.

1.2 Under the terms of the Offer, holders of Emaar Development Shares (excluding Emaar Properties and EPHL) shall receive the following Offer Price:

2-1 بموجب شروط العرض، يحصل حاملو أسهم شركة إعمار للتطوير (باستثناء مقدم العرض وإميرتس بروبرتي) على سعر العرض التالي:

For each Emaar Development Share: AED 15 in cash.

لكل سهم من أسهم شركة إعمار للتطوير: 15 درهم إماراتي نقداً.

1.3 The Offer Price is AED 15 per Emaar Development Share.

3-1 سعر العرض هو 15 درهم إماراتي لكل سهم من أسهم شركة إعمار للتطوير.

1.4 Emaar Development Shareholders will be eligible to receive the Offer and any Emaar Development Shareholder wishing to accept may do so by submitting either (i) an Electronic Acceptance and Transfer Form or (ii) an Acceptance and Transfer Form until the Closing Date.

4-1 يحق لمساهمي شركة إعمار للتطوير تلقي العرض، ويجوز لأي مساهم يرغب في القبول أن يقدم إما (1) نموذج القبول والتحويل الإلكتروني أو (2) نموذج القبول والتحويل وذلك حتى تاريخ الإغلاق.

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

1.5 The Offer shall be subject to the Conditions and further terms set out or referred to in the Offer Document.

5-1 يخضع العرض للشروط والأحكام الإضافية المنصوص عليها أو المشار إليها في مستند العرض.

1.6 On Friday 11 December 2026 (unless the period for acceptances is extended, or such other date as may be announced by the Offeror), the Offeror will announce the acceptance results of the Offer. Subject to the Offer being declared unconditional in all respects, the Offeror will within three (3) Business Days after the Unconditional Date settle the cash consideration to accepting Emaar Development Shareholders through the relevant payment method as registered with Dubai CSD on the DFM. An Emaar Development Shareholder may, at any time prior to the Unconditional Date, update such Emaar Development Shareholder's payment method via DFM and Dubai CSD eServices.

6-1 في يوم الجمعة الموافق 11 ديسمبر 2026 (ما لم يتم تمديد فترة القبول، أو أي تاريخ آخر قد يعلنه مقدم العرض)، سيعلن مقدم العرض نتائج قبول العرض. ورهناً بإعلان تحقق جميع شروط العرض من جميع الجوانب، سيقوم مقدم العرض خلال ثلاثة (3) أيام عمل بعد تاريخ تحقق شروط العرض بتسوية المقابل النقدي لمساهمي شركة إعمار للتطوير القابلين من خلال طريقة الدفع المسجلة لدى دبي للإيداع المركزي في سوق دبي المالي. ويجوز لأي مساهم في شركة إعمار للتطوير، في أي وقت قبل تاريخ تحقق شروط العرض، تحديث طريقة الدفع الخاصة به عبر الخدمات الإلكترونية لسوق دبي المالي ودبي للإيداع المركزي.

1.7 If an Emaar Development Shareholder has not registered a payment method with the DFM and the Dubai CSD, then the relevant Emaar Development Shares will still be transferred to the Offeror and the consideration attributable to such Emaar Development Shareholder will be held by Dubai CSD on behalf of such Emaar Development Shareholder to be released on registration of an appropriate payment method with Dubai CSD.

7-1 في حال عدم تسجيل مساهم في شركة إعمار للتطوير لطريقة دفع لدى دبي للإيداع المركزي، فسيتم نقل أسهم شركة إعمار للتطوير ذات الصلة إلى مقدم العرض ويحتفظ دبي للإيداع المركزي بالمقابل المستحق لهذا المساهم نيابة عنه ليتم صرفه عند تسجيل طريقة دفع مناسبة لدى دبي للإيداع المركزي.

1.8 More guidance on the expected timetable for the Offer is provided in Appendix 3 (Expected Timetable) of this Circular.

8-1 ترد المزيد من التوجيهات بشأن الجدول الزمني المتوقع للعرض في الملحق 3 (الجدول الزمني المتوقع) من هذه النشرة.

1.9 The Offer will initially be open for acceptance until the Closing Date. The Offeror reserves the right (but shall not be obliged, other than as may be required by the CMA) to extend the Offer Period for an additional 14 days as permitted in Article 32(2) of the Code without the approval of the

9-1 سيكون العرض مفتوحاً للقبول مبدئياً حتى تاريخ الإغلاق. ويحتفظ مقدم العرض بالحق (دون أن يكون ملزماً، إلا حسبما تقتضيه هيئة سوق المال) في تمديد فترة العرض لمدة 14 يوماً إضافياً وفقاً للمادة 32(2) من قواعد الاستحواذ

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

CMA, or for a longer period with the prior approval of the CMA, and to make consequential changes to other dates referred to in the Offer Document and the Acceptance and Transfer Form or Electronic Acceptance and Transfer Form. If the Offeror exercises such right, it shall make an announcement stating the revised Offer Period. Following the Closing Date, the Offeror may (in its discretion) continue to receive acceptances from Emaar Development Shareholders who have not accepted the Offer by the Closing Date up to a maximum period of 14 days.

دون موافقة هيئة سوق المال، أو لفترة أطول بموافقة مسبقة من هيئة سوق المال، وإجراء التغييرات اللاحقة على التواريخ الأخرى المشار إليها في مستند العرض ونموذج القبول والتحويل أو نموذج القبول والتحويل الإلكتروني. وإذا مارس مقدم العرض هذا الحق، يصدر إعلاناً يحدد فيه فترة العرض المعدلة. ويجوز لمقدم العرض (وفقاً لتقديره)، بعد تاريخ الإغلاق، أن يستمر في تلقي القبول من مساهمي شركة إعمار للتطوير الذين لم يقبلوا العرض بحلول تاريخ الإغلاق لمدة أقصاها 14 يوماً.

2. BACKGROUND TO AND REASONS FOR THE OFFER

2. خلفية وأسباب العرض

2.1 The Offer is being made by Emaar Properties PJSC (Emaar Properties), a public joint stock company incorporated in Dubai, UAE and listed on the DFM.

2-1 يُقدَّم العرض من شركة إعمار العقارية ش.م.ع (مقدم العرض)، وهي شركة مساهمة عامة مؤسسة في دبي، الإمارات العربية المتحدة، ومدرجة في سوق دبي المالي.

In that context, Emaar Properties is the founder and majority shareholder of Emaar Development, which operates the Emaar group's UAE build-to-sell residential and commercial property development business.

وفي هذا السياق، فإن شركة إعمار العقارية هي المؤسس والمساهم الأكبر في شركة إعمار للتطوير، التي تدير أعمال مجموعة إعمار في مجال التطوير العقاري السكني والتجاري بنظام البناء للبيع في دولة الإمارات.

2.2 Emaar Development sits at the core of the Emaar group's integrated "develop and sell, retain and operate, compound and reinvest" model.

2-2 تشكل شركة إعمار للتطوير محور نموذج مجموعة إعمار المتكامل القائم على «التطوير والبيع، والاحتفاظ والتشغيل، والتراكم وإعادة الاستثمار».

The Offer would bring the UAE development business fully within the group, allowing it to be managed and funded under a single capital allocation framework, in line with Emaar Properties' established strategy of disciplined capital allocation and long-

ومن شأن هذا العرض أن يدمج أعمال التطوير العقاري في الإمارات العربية المتحدة بالكامل ضمن المجموعة، مما يتيح إدارتها وتمويلها في إطار واحد لتخصيص رأس المال، تماشياً مع

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف:...٣٦٧٣ ٤ ٩٧١+
EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

term value creation. Acquiring the Emaar Development Shares that Emaar Properties and EPHL do not already own would allow Emaar Properties to simplify and consolidate the group's structure and to manage the domestic development business on a fully integrated basis within the wider group.

الاستراتيجية الراسخة لشركة «إعمار العقارية» القائمة على التخصيص المنضبط لرأس المال وخلق القيمة على المدى الطويل. ومن شأن الاستحواذ على أسهم شركة "إعمار للتطوير" التي لا تمتلكها "إعمار العقارية" واميرتيس بروبرتي حالياً أن يتيح لشركة "إعمار العقارية" تبسيط وتوحيد هيكل المجموعة وإدارة أعمال التطوير المحلية على أساس متكامل تماماً ضمن المجموعة الأوسع نطاقاً.

2.3 Emaar Properties believes this will allow the group to: (i) allocate capital, including land bank, funding and development cash flows, under a single framework; (ii) fully integrate the development platform with the group's recurring income businesses; and (iii) remove the duplicated costs and governance requirements of maintaining a separate listing, in each case consistent with the group's broader strategic objectives.

3-2 تعتقد شركة إعمار العقارية أن ذلك سيتيح للمجموعة: (1) تخصيص رأس المال، بما في ذلك مخزون الأراضي والتمويل والتدفقات النقدية الناتجة عن أعمال التطوير، وفق إطار موحد؛ (2) دمج منصة التطوير بالكامل مع أعمال المجموعة المدرة للدخل المتكرر؛ و(3) إلغاء التكاليف ومتطلبات الحوكمة المزدوجة المترتبة على إبقاء الإدراج منفصلاً، وذلك في جميع الأحوال بما يتماشى مع الأهداف الاستراتيجية الأوسع للمجموعة.

3. THE OFFEROR'S INTENTIONS, PLANS AND PURPOSE OF THE OFFER

3. نوايا مقدم العرض وخططه والغرض من العرض

3.1 Against this backdrop, the Offeror believes that the Offer provides Emaar Development's minority shareholders with a compelling opportunity to realise their investment in full, in cash and with certainty, at an attractive premium to the prevailing market price. It offers immediate liquidity, allowing shareholders to monetise their holding at once without the liquidity constraints, elongated timelines or potential market discount they might otherwise face when seeking to sell a comparable position in the market.

3-1 وفي ظل هذه الخلفية، يعتقد مقدم العرض أن العرض يوفر لمساهمي الأقلية في شركة إعمار للتطوير فرصة جذابة لتحقيق قيمة استثماراتهم بالكامل نقداً وبدرجة عالية من اليقين، وبعلاوة جذابة على سعر السوق السائد. كما يوفر العرض سيولة فورية، بما يتيح للمساهمين تسييل مساهماتهم فوراً دون مواجهة القيود المرتبطة بالسيولة أو فترات الانتظار الطويلة أو الخصم المحتمل في السوق

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

الذي قد يواجهونه عند محاولة بيع حصة مماثلة في السوق.

2-3 الاستحواذ الإلزامي: إذا تلقى مقدم العرض، بحلول نهاية فترة العرض، قبولات صحيحة تمنحه، إلى جانب أي أسهم يملكها مقدم العرض وإميرتس بروبرتي في شركة إعمار للتطوير، ملكية ما لا يقل عن 90% من رأس المال المصدر للشركة مضافاً إليها سهم واحد (1)، فإن مقدم العرض يعتزم ممارسة حقه بموجب المادة (11)(2) من قواعد الاستحواذ للاستحواذ إلزامياً على جميع الأسهم المتبقية المملوكة للمساهمين الذين لم يقبلوا العرض. ويعتزم مقدم العرض البدء في إجراءات الاستحواذ الإلزامي خلال ستين (60) يوماً من تاريخ تسوية العرض. وسيحصل المساهمون الذين لم يقبلوا العرض والذين يتم الاستحواذ على أسهمهم إلزامياً على المقابل ذاته للسهم الواحد المدفوع بموجب العرض، وبالشكل ذاته ووفق الشروط ذاتها، على أن يُدفع ذلك المقابل وفقاً للإجراءات المعمول بها التي تحددها الهيئة وسوق دبي المالي.

3.2 Compulsory acquisition: If, by the end of the Offer Period, the Offeror has received valid acceptances which, together with any Emaar Development Shares already held by the Offeror and EPHL, give it ownership of at least ninety per cent (90%) of the issued share capital of the Company plus one (1) share, the Offeror intends to use its right under Article 11(2) of the Code to compulsorily acquire all remaining Emaar Development Shares held by shareholders who have not accepted the Offer. The Offeror intends to start the compulsory acquisition procedure within sixty (60) days of the Settlement Date of the Offer. Shareholders who have not accepted the Offer and whose shares are compulsorily acquired will receive the same consideration per share as is paid under the Offer, in the same form and on the same terms, and that consideration will be paid in accordance with the applicable procedure prescribed by the CMA and the DFM.

3-3 التحول إلى شركة مساهمة خاصة وإلغاء الإدراج: فور إتمام الاستحواذ الإلزامي، يعتزم مقدم العرض (أ) اقتراح قرارات بتحويل الشركة من شركة مساهمة عامة إلى شركة مساهمة خاصة والتصويت لصالحها، وفقاً للمرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية وتعديلاته؛ و(ب) التقدم بطلب لإلغاء إدراج الشركة وأسهمها من سوق دبي المالي، وفقاً لقواعد الإدراج المعمول بها لدى سوق دبي المالي ومتطلبات الهيئة. وعند سريان التحول وإلغاء الإدراج، لن تعود أسهم شركة إعمار للتطوير مقبولة للتداول في سوق دبي المالي، ولن تعود الشركة خاضعة لمتطلبات

3.3 Conversion to a private joint stock company and delisting: Once the compulsory acquisition is complete, the Offeror intends to: (a) propose and vote in favour of resolutions to convert the Company from a public joint stock company into a private joint stock company, in accordance with Federal Decree-Law No. 32 of 2021 on Commercial Companies (as amended); and (b) apply for the Company and its shares to be delisted from the DFM, in accordance with the DFM's listing rules and the requirements of the CMA. When the conversion and delisting take effect, the Emaar Development Shares will no longer be admitted to trading on the DFM, and the Company will no longer be subject to the disclosure and governance requirements that apply to listed public joint stock companies.

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف:...٣٦٧٣ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

الإفصاح والحوكمة السارية على الشركات المساهمة العامة المدرجة.

3.4 If the compulsory acquisition threshold is not reached: The Offer is not conditional on the threshold referred to in paragraph 3.2 above being reached. If Emaar Properties and EPHL do not reach that threshold, Emaar Properties still intends to complete the Offer, provided that the Conditions are satisfied or waived, and to acquire all Emaar Development Shares validly tendered. Shareholders who do not accept the Offer should be aware that if the Offer completes but that threshold is not reached, the number of Emaar Development Shares held by the public (the free float) is likely to fall significantly. This may materially reduce the liquidity and marketability of the Emaar Development Shares and may increase volatility in their trading price. As a result, such shareholders may find it harder to sell their shares in future, or may only be able to sell them at a price below the Offer Price. Emaar Properties does not guarantee that a further offer will be made for the Emaar Development Shares, or that any such offer would be at a price equal to or higher than the Offer Price.

4-3 في حال عدم بلوغ حد الاستحواذ الإلزامي: العرض غير مشروط ببلوغ حد الاستحواذ الإلزامي المشار إليه في الفقرة 3-2 أعلاه. وفي حال عدم بلوغ ملكية إعمار العقارية وإميرتس بروبرتي هذا الحد، فإن إعمار العقارية تعتزم مع ذلك إتمام العرض، شريطة استيفاء شروط العرض أو التنازل عنها، والاستحواذ على جميع الأسهم التي قُدمت بشأنها قبولات بصورة صحيحة. ويتعين على المساهمين الذين لم يقبلوا العرض أن يدركوا أنه في حال إتمام العرض دون بلوغ هذا الحد، فمن المرجح أن ينخفض عدد الأسهم المملوكة للجمهور (الأسهم الحرة المتاحة للتداول) انخفاضاً كبيراً، وقد يؤدي ذلك إلى انخفاض جوهري في سيولة الأسهم وقابليتها للتداول، وقد يزيد من تقلب سعر تداولها. ونتيجة لذلك، قد يواجه هؤلاء المساهمون صعوبة أكبر في بيع أسهمهم مستقبلاً، أو قد لا يتمكنون من بيعها إلا بسعر أقل من سعر العرض. ولا تضمن إعمار العقارية تقديم عرض لاحق للأسهم، أو أن يكون أي عرض من هذا القبيل بسعر مساوٍ لسعر العرض أو أعلى منه.

3.5 Dividend policy: Emaar Properties intends to review the Company's dividend policy after the Offer completes, taking into account the Company's financial position, capital requirements, growth plans and applicable law. Shareholders who do not accept the Offer should note that the Company's dividend policy may change, and there is no assurance that the Company will pay dividends at the same level, or at the same frequency, as before the Offer.

5-3 سياسة توزيع الأرباح: تعتزم إعمار العقارية مراجعة سياسة توزيع الأرباح الخاصة بالشركة بعد إتمام العرض، مع مراعاة المركز المالي للشركة ومتطلباتها من رأس المال وخطط نموها والقانون المعمول به. ويتعين على المساهمين الذين لم يقبلوا العرض ملاحظة أن سياسة توزيع الأرباح الخاصة بالشركة قد تتغير، ولا يوجد ما يضمن أن تقوم الشركة بتوزيع أرباح بالمستوى ذاته أو بالوتيرة ذاتها التي كانت عليها قبل العرض.

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

4. OFFER CONDITIONS

4. شروط العرض

4.1 The Offer is subject to the fulfilment or waiver (by the Offeror, where applicable) of the Conditions set out in Section I (General Information and Details of the Offer), paragraph 6 (Conditions to the Offer) of the Offer Document and has been constituted in compliance with applicable laws and regulations and the relevant approvals and exemptions. There is no minimum threshold for acceptances and, if acceptances of less than 100% of the outstanding Emaar Development Shares have been achieved, Emaar Properties will, subject to the satisfaction or waiver of the Conditions, acquire all Emaar Development Shares tendered during the Offer Period.

4-1 يخضع العرض لاستيفاء أو التنازل (من قبل مقدم العرض، حسب الاقتضاء) عن الشروط المنصوص عليها في القسم الأول (المعلومات العامة وتفاصيل العرض)، الفقرة 6 (شروط العرض) من مستند العرض، وقد تم إعداده وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها والموافقات والإعفاءات ذات الصلة. علماً بأنه لا يوجد حد أدنى للقبول، وستستحوذ إعمار العقارية، شريطة تحقق شروط العرض أو التنازل عنها، على جميع أسهم إعمار للتطوير التي يتم تقديم قبول بشأنها خلال فترة العرض، حتى وإن قلت نسبة القبول عن 100% من أسهم إعمار للتطوير المتبقية.

4.2 The Conditions of the Offer include:

4-2 تشمل شروط العرض على ما يلي:

(a) receipt of all required governmental, corporate, regulatory and statutory approvals, exemptions and/or waivers from the relevant governmental authorities within and outside the UAE;

(أ) استلام جميع الموافقات والإعفاءات و/أو التنازلات الحكومية والمؤسسية والتنظيمية والقانونية المطلوبة من الجهات الحكومية ذات الصلة داخل دولة الإمارات وخارجها؛

(b) provision by Emaar Development of all of the information required or requested by the CMA in relation to the Offer;

(ب) تقديم إعمار للتطوير لجميع المعلومات التي قد تطلبها هيئة سوق المال فيما يتعلق بالعرض؛

(c) the Offeror's satisfactory completion of due diligence on Emaar Development;

(ج) إتمام مقدم العرض، بما يرضيه، إجراءات العناية الواجبة بشأن شركة إعمار للتطوير؛

(d) receipt of any third-party consent which may be identified in the due diligence exercise;

(د) استلام أي موافقة من الغير قد يتبين أنها مطلوبة في عملية العناية الواجبة؛

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+
EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

(e) dispatch by Emaar Development to the Emaar Development Shareholders of the Emaar Development offeree circular (being this Circular);

(ه) إرسال تعميم إعمار للتطوير (هذه النشرة) الموجه إلى مساهمي شركة إعمار للتطوير ؛

(f) no material adverse effect having occurred prior to the Unconditional Date as provided in Article 35(2)(b) of the Code; and

(و) عدم وقوع أثر سلبي جوهري قبل تاريخ تحقق شروط العرض وفقاً للمادة 35(2)(ب) من قواعد الاستحواذ؛ و

(g) completion by Emaar Properties of all standard notifications and disclosures to the DFM.

(ز) إتمام شركة إعمار العقارية جميع الإخطارات والإفصاحات المعتادة إلى سوق دبي المالي.

4.3 The Offer will lapse unless the Conditions set out in Section I (General Information and Details of the Offer), paragraph 6 (Conditions to the Offer) of the Offer Document have been fulfilled or waived by the end of one (1) month from the Closing Date or such later date as the Offeror may decide (subject to the prior approval of the CMA for any necessary extension) and, if the Offeror exercises such right, it shall make an announcement stating such date.

3-4 يسقط العرض ما لم تُستوفَ جميع الشروط المنصوص عليها في الفقرة 6 من القسم الأول (المعلومات العامة وتفاصيل العرض) من مستند العرض أو يتم التنازل عنها بحلول نهاية شهر واحد (1) من تاريخ الإغلاق أو أي تاريخ لاحق قد يحدده مقدم العرض (رهناً بموافقة مسبقة من الهيئة على أي تمديد لازم)، وإذا مارس مقدم العرض هذا الحق، فعليه إصدار إعلان يحدد ذلك التاريخ.

5. DEALINGS AND DISCLOSURES

5. التصرفات والإفصاحات

5.1 Interests in Emaar Development Shares: As at the date of this Circular: (a) Emaar Properties directly holds 3,166,451,142 shares, representing 79.1613% of the total issued share capital of Emaar Development, and EPHL, an indirect wholly owned subsidiary of Emaar Properties, holds 40,000,000 shares, representing 1%, such that Emaar Properties and EPHL together hold 3,206,451,142 shares, representing 80.1613%; (b) save for the shareholdings of Emaar Properties and EPHL, no member of the board of directors of Emaar Properties holds, to Emaar Properties' knowledge, an interest of 5% or more in the share capital of Emaar Development; (c) no person acting in agreement with the Offeror holds an interest of 5% or more in the share capital of Emaar Development, other than EPHL; and (d)

1-5 الملكية في أسهم شركة إعمار للتطوير: حتى تاريخ هذه النشرة: (أ) تمتلك شركة إعمار العقارية بشكل مباشر 3,166,451,142 سهماً، بما يمثل 79.1613% من رأس المال المصدر لشركة إعمار للتطوير، وتمتلك إميرتس بروبرتي، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر لشركة إعمار العقارية، 40,000,000 سهم، بما يمثل 1%، وبذلك تبلغ ملكيتهما معاً 3,206,451,142 سهماً، بما يمثل 80.1613%؛ (ب) باستثناء ملكية إعمار العقارية وإميرتس بروبرتي، لا يمتلك أي من أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار العقارية، حسب علم إعمار العقارية، حصة

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

Emaar Properties has not sought or obtained any irrevocable undertakings to accept the Offer.

تبلغ 5% أو أكثر في رأس مال شركة إعمار للتطوير؛ (ج) لا يمتلك أي شخص يتصرف بالاتفاق مع مقدم العرض حصة تبلغ 5% أو أكثر في رأس مال شركة إعمار للتطوير، باستثناء إميرتس بروبرتي؛ و(د) لم تطلب شركة إعمار العقارية أو تحصل على أي تعهدات غير قابلة للنقض بقبول العرض.

5.2 Dealings: During the six months preceding the Offer Period and up to the date of this Circular: (a) none of Emaar Properties, its associated group or the Related Parties (each as defined in the Code) has dealt in any Emaar Development Shares; and (b) neither Emaar Development nor any person acting in agreement with Emaar Development has dealt in any Emaar Development Shares.

2-5 التعاملات: خلال الأشهر الستة السابقة لفترة العرض وحتى تاريخ هذه النشرة: (أ) لم تتعامل شركة إعمار العقارية أو مجموعتها المرتبطة أو الأطراف ذات الصلة (بحسب تعريف كل منها في قواعد الاستحواذ) في أي من أسهم شركة إعمار للتطوير؛ و(ب) لم تتعامل شركة إعمار للتطوير أو أي شخص يتصرف بالاتفاق معها في أي من أسهم شركة إعمار للتطوير.

5.3 Special arrangements: As at the date of this Circular, there are no arrangements entered into between Emaar Properties and Emaar Development in relation to the implementation of the Offer, and Emaar Properties has not entered into any arrangement with Emaar Development in respect of termination fees in the event the Offer does not complete.

3-5 الترتيبات الخاصة: حتى تاريخ هذه النشرة، لا توجد ترتيبات مبرمة بين إعمار العقارية وإعمار للتطوير فيما يتعلق بتنفيذ العرض، ولم تبرم إعمار العقارية أي ترتيب مع إعمار للتطوير بشأن رسوم إنهاء في حال عدم إتمام العرض.

6. ACTION TO BE TAKEN BY EMAAR DEVELOPMENT SHAREHOLDERS

6. الإجراء الواجب اتخاذه من قبل مساهمي شركة إعمارللتطوير

6.1 If, as an Emaar Development Shareholder, you wish to accept the Offer, you must complete, sign and return or submit the Acceptance and Transfer Form or Electronic Acceptance and Transfer Form accompanying the Offer Document as soon as possible and, in any event, so as to be received by electronic submission at https://ipo.emiratesnbd.com/en/emaardev with Emirates NBD Bank PJSC (the **Lead Receiving Bank**), or by hand at any of the branches of the Lead Receiving Bank listed

1-6 إذا كنت، بصفتك مساهماً في شركة إعمار للتطوير، ترغب في قبول العرض، يجب عليك استكمال وتوقيع وإعادة أو تقديم نموذج القبول والتحويل الورقي أو نموذج القبول والتحويل الإلكتروني المرفق بمستند العرض في أقرب وقت ممكن، وعلى أي حال بحيث يتم استلامه بالتقديم الإلكتروني على

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

in Annex III of the Offer Document (the **Participating Branches**), or as otherwise set out in the Acceptance and Transfer Form or Electronic Acceptance and Transfer Form, by no later than 3:00 PM (UAE time) on the Closing Date.

https://ipo.emiratesnbd.com/ar/emaardev لدى بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع (**البنك المتلقي الرئيسي**) أو بالتسليم باليد إلى أي من الفروع المشاركة المبينة في الملحق الثالث من مستند العرض، أو على النحو المبين في نموذج القبول والتحويل الورقي أو نموذج القبول والتحويل الإلكتروني في موعد أقصاه الساعة 3:00 مساءً (بتوقيت الإمارات) في تاريخ الإغلاق.

6.2 Please refer to the Acceptance and Transfer Form or Electronic Acceptance and Transfer Form for further guidance on the procedure for acceptance of the Offer.

2-6 يرجى الرجوع إلى نموذج القبول والتحويل الورقي أو نموذج القبول والتحويل الإلكتروني لمزيد من التوجيهات بشأن إجراءات قبول العرض.

6.3 An acceptance of the Offer may not be withdrawn once either an Electronic Acceptance and Transfer Form or an Acceptance and Transfer Form has been submitted by an Emaar Development Shareholder (or on its behalf), and the Emaar Development Shares in respect of which it was submitted will remain frozen and blocked with Dubai CSD until settlement of the Offer, except if Emaar Properties withdraws the Offer or the Conditions are not fulfilled by the end of one (1) month from the Closing Date, whichever occurs first. Emaar Development Shareholders should therefore consider their position carefully before submitting an acceptance.

3-6 لا يجوز سحب قبول العرض بمجرد تقديم نموذج القبول والتحويل الإلكتروني أو نموذج القبول والتحويل الورقي من قبل مساهم في شركة إعمار للتطوير (أو نيابة عنه)، وتظل الأسهم المقبولة محجوزة ومجمّدة لدى دبي للإيداع المركزي وغير قابلة للتصرف فيها إلى حين تسوية العرض، إلا في حال رجوع إعمار العقارية عن العرض أو عدم استيفاء شروط العرض بحلول نهاية مدة شهر واحد (1) من تاريخ الإغلاق، أيهما يقع أولاً. وبالتالي يجب على مساهمي شركة إعمار للتطوير النظر بعناية في موقفهم قبل تقديم القبول.

6.4 Emaar Development Shareholders submitting an Acceptance and Transfer Form must also sign and submit any form for transfer of securities prescribed by Dubai CSD (including in the form set out in Annex I(A) of the Offer Document) to transfer the relevant Emaar Development Shares to the depository account linked to their investor number at Dubai CSD. Any pledge, charge, lien or other encumbrance over Emaar Development Shares must be released no later than the Business Day immediately preceding the Closing Date in order for those

4-6 يجب على مساهمي شركة إعمار للتطوير الذين يقدمون نموذج القبول والتحويل أيضاً التوقيع على وتسليم نموذج طلب نقل الأوراق المالية المحدد من قبل دبي للإيداع المركزي (بالصيغة المنصوص عليها في الملحق الأول (أ) من مستند العرض) وذلك لنقل أسهم شركة إعمار للتطوير ذات الصلة إلى حساب الإيداع المرتبط برقم المستثمر الخاص بهم لدى دبي للإيداع المركزي. ويجب رفع أي رهن أو رسم أو امتياز أو عبء آخر

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣...٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

Emaar Development Shares to be accepted under the Offer.

على أسهم شركة إعمار للتطوير في موعد أقصاه يوم العمل السابق مباشرةً لتاريخ الإغلاق لكي يتم قبول تلك الأسهم بموجب العرض.

6.5 If you have any questions relating to the procedure for acceptance of the Offer, you may contact the Lead Receiving Bank on 800 3623 476 between 9:00 AM and 5:00 PM from Monday to Friday. The Lead Receiving Bank cannot provide advice on the merits of the Offer nor give any financial, legal or tax advice.

5-6 إذا كانت لديكم أي استفسارات تتعلق بإجراءات قبول العرض، يمكنكم التواصل مع البنك المتلقي الرئيسي (بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع) على الرقم 800 3623 476 بين الساعة 9:00 صباحاً و5:00 مساءً من الاثنين إلى الجمعة. ولا يستطيع البنك المتلقي الرئيسي تقديم المشورة بشأن مزايا العرض أو تقديم أي مشورة مالية أو قانونية أو ضريبية.

7. TIMING

7. التوقيت

7.1 More guidance on the expected timetable for the Offer is provided in Appendix 3 (Expected Timetable) of this Circular.

7-1 ترد المزيد من التوجيهات بشأن الجدول الزمني المتوقع للعرض في الملحق 3 (الجدول الزمني المتوقع) من هذه النشرة.

8. EMAAR DEVELOPMENT SHAREHOLDERS' RESPONSIBILITIES

8. مسؤوليات مساهمي شركة إعمار للتطوير

8.1 Compliance with Applicable Laws: The availability of the Offer to Emaar Development Shareholders may be affected by the laws of their respective jurisdictions. Each Emaar Development Shareholder should inform himself/herself about and observe any applicable legal requirements in his/her respective jurisdiction. For the avoidance of doubt, the Offer is made to all Emaar Development Shareholders, including those to whom this Circular, the Offer Document, the Acceptance and Transfer Form or the Electronic Acceptance and Transfer Form have not been, or will not be, sent. Where there are potential restrictions on sending such documents to Emaar Development Shareholders in any

1-8 الالتزام بالقوانين المعمول بها: قد يتأثر توفر العرض لمساهمي شركة إعمار للتطوير بقوانين ولاياتهم القضائية المعنية. ويجب على كل مساهم في شركة إعمار للتطوير الاطلاع على أي متطلبات قانونية معمول بها والالتزام بها في ولايته القضائية المعنية. وتفادياً لأي شك، يُقدَّم العرض لجميع مساهمي شركة إعمار للتطوير، بمن فيهم أولئك الذين لم تُرسل إليهم هذه النشرة أو مستند العرض أو نموذج القبول والتحويل أو نموذج القبول والتحويل الإلكتروني أو لن تُرسل إليهم. وفي حال وجود قيود محتملة على إرسال هذه المستندات إلى مساهمي شركة إعمار للتطوير في أي ولاية قضائية، تحتفظ

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

jurisdiction, Emaar Development reserves the right not to send such documents to Emaar Development Shareholders in that jurisdiction, save that Emaar Development may, in its sole discretion, take such steps as it considers necessary to send this Circular to Emaar Development Shareholders in any jurisdiction. It is the responsibility of any Emaar Development Shareholder who wishes to request the Offer Document, the Acceptance and Transfer Form, the Electronic Acceptance and Transfer Form or this Circular, or to accept the Offer, to satisfy himself/herself as to full observance of the laws of the relevant jurisdiction in that connection, including the obtaining of any governmental or other consent which may be required and the payment of any taxes or duties due in that jurisdiction.

شركة إعمار للتطوير بالحق في عدم إرسال هذه المستندات إلى مساهمي شركة إعمار للتطوير في تلك الولاية القضائية، مع أنه يجوز لشركة إعمار للتطوير، وفقاً لتقديرها المطلق، اتخاذ الخطوات التي تراها ضرورية لإرسال هذه النشرة إلى مساهمي شركة إعمار للتطوير في أي ولاية قضائية. ويقع على عاتق أي مساهم في شركة إعمار للتطوير يرغب في طلب مستند العرض أو نموذج القبول والتحويل أو نموذج القبول والتحويل الإلكتروني أو هذه النشرة، أو في قبول العرض، التأكد من الالتزام الكامل بقوانين الولاية القضائية المعنية في هذا الشأن، بما في ذلك الحصول على أي موافقة حكومية أو غيرها قد تكون مطلوبة وسداد أي ضرائب أو رسوم مستحقة في تلك الولاية القضائية.

8.2 Copies of Offer Documents: This Circular, the Offer Document and the Acceptance and Transfer Form shall also be available on Emaar Development's website at https://www.emaar.com/en/investor-relations/emaar-development-acquisition-offer, on the DFM website, at https://ipo.emiratesnbd.com/en/emaardev with the Lead Receiving Bank, and at the Participating Branches listed in Annex III of the Offer Document.

2-8 نسخ مستندات العرض: ستكون هذه النشرة ومستند العرض ونموذج القبول والتحويل متاحة أيضاً على الموقع الإلكتروني لشركة إعمار للتطوير على https://www.emaar.com/en/investor-relations/emaar-development-acquisition-offer, وعلى موقع سوق دبي المالي وعلى https://ipo.emiratesnbd.com/ar/emaardev لدى البنك المتلقي الرئيسي، ولدى الفروع المشاركة المبينة في الملحق الثالث من مستند العرض.

8.3 Documents to review: Emaar Development Shareholders should, at a minimum, carefully and diligently consider the following before deciding on whether or not to accept the Offer: (a) the letter from the independent directors of Emaar Development set out in Part I of this Circular; (b) the Financial Adviser's Fairness Opinion at Appendix 1; (c) the terms and conditions in the Offer Document; (d) the terms and conditions in the Acceptance and Transfer Form or Electronic Acceptance and Transfer Form; and (e) any

3-8 المستندات الواجب مراجعتها: يجب على مساهمي شركة إعمار للتطوير، كحد أدنى، دراسة ما يلي بعناية وجدية قبل اتخاذ قرار بشأن قبول العرض من عدمه: (أ) الخطاب من أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير المستقلين؛ (ب) رأي القيمة العادلة الصادر عن المستشار المالي في الملحق 1؛ (ج) الشروط والأحكام الواردة في مستند العرض؛ (د) الشروط والأحكام الواردة في نموذج القبول والتحويل

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

الورقي او نموذج القبول والتحويل الإلكتروني؛ و(هـ) أي مشورة مهنية مستقلة يُطلب الحصول عليها ويُرى أنها مناسبة.

independent professional advice sought and deemed appropriate.

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

APPENDIX 1 - FAIRNESS OPINION OF THE FINANCIAL ADVISER

الملحق 1 - رأي القيمة العادلة الصادرعن المستشار المالي

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

FAIRNESS OPINION LETTER

16 November 2026

The Board of Directors
Emaar Development PJSC
P.O. Box 9440, Dubai, United Arab Emirates

Dear Sirs

Voluntary Cash Offer by Emaar Properties PJSC (the "Offeror") to acquire up to 100% of the issued and paid-up share capital of Emaar Development PJSC (the "Company") not already owned (directly and / or indirectly) by the Offeror (the "Proposed Transaction")

Emaar Development PJSC, a public joint stock company listed on the Dubai Financial Market, has appointed Standard Chartered Bank, acting through its DIFC Branch (**"SCB"**) to act as an independent financial adviser for the provision of a fairness opinion in connection with the Proposed Transaction (the "**Engagement**").

The terms and details of the Proposed Transaction are described in the offer document dated 5 November 2026 issued by the Offeror (the "**Offer Document**") and will be contained in the circular to the shareholders that will be issued by the Company (the "**Circular**"). Any reference to the terms of the Proposed Transaction in this Opinion (defined below) is qualified in its entirety by the detailed information contained in the Offer Document and the Circular.

Pursuant to the Engagement, the Company has requested SCB to issue an opinion to the Board of Directors of the Company as to the fairness, strictly from a financial point of view, of the Purchase Consideration (defined below) in relation to the Proposed Transaction (the "**Opinion**").

Transaction Summary

On 5 November 2026, the Offeror announced its intention to make a voluntary cash offer to acquire up to 100% of the issued and paid-up share capital of the Company not already held by the Offeror and Emirates Property Holdings Limited (**EPHL**), its indirect wholly owned subsidiary (the "**Announcement**"). As of the date of the Announcement, the Offeror and EPHL collectively owned 80.1613% in the Company. Shareholders of the Company who decide to accept the offer will be entitled to receive AED 15.0 in cash for each of their shares in the Company (the "**Purchase Consideration**").

Information Reviewed

In connection with rendering this Opinion, SCB has reviewed, among other things, the following (collectively, the "**Information**"):

(i) the Announcement;

(ii) the Offer Document;

(iii) historical financial information of the Company for the financial years ended 31 December 2024, 31 December 2025 and for the nine-month interim period ended 30 September 2026 contained in its annual reports and results announcement documents;

(iv) projected profit & loss statement and cashflow statement for the Company for the period from September 2026 until 31 December 2036 prepared by the Company (the **"Company Projections"**) and shared with SCB;

(v) Q&A sessions held with the Company's management;

(vi) historical and recent information relating to precedent transactions, trading comparables and broker research for the Company;

(vii) historical share prices and trading activity of the ordinary shares of the Company; and

(viii) certain other publicly available information.

SCB has not independently verified the authenticity, completeness, accuracy or fair presentation of the Information. SCB did not meet with the auditors of the Company. The Engagement did not include: (a) assessing or conducting any due diligence on the Information; (b) assessing or conducting any due diligence on the assets and liabilities of the companies involved in the Proposed Transaction; or (c) submitting the Information, assets and liabilities to an independent appraisal or evaluation. As such, SCB does not take any responsibility for the Information or its underlying assumptions.

SCB has therefore relied on the Information, on the assumption that all the Information is true, accurate, fairly presented, not misleading and complete and that all the Information relevant to the Engagement which has any impact on this Opinion has been provided to SCB. With respect to any forecasts, projections, estimates and/or budgets provided to SCB and used in its analyses, SCB notes that projecting future results of any company is inherently subject to uncertainty. The Company has informed SCB, and SCB has assumed, that the Company Projections have been prepared on a reasonable basis.

Valuation Approach

SCB has undertaken its valuation work in the context of the Proposed Transaction and has compared its results with the Purchase Consideration.

SCB's work involved determining the most appropriate methods of financial analysis including complex considerations and judgements concerning the Proposed Transaction, financial and operating characteristics, industry practices and interpretation and analysis of market and comparable data.

In rendering this Opinion, SCB has relied on the following key valuation methodologies (among others) (the "**Valuation Approach**"):

(i) discounted cashflow method based on the Company Projections as the primary method of valuation;

(ii) comparable companies' analysis (analysis of other publicly listed real estate companies with business operations primarily in the UAE that SCB deemed to be relevant);

(iii) precedent transactions analysis (analysis of precedent transactions in the real estate sector in the UAE that SCB deemed to be relevant);

(iv) premiums-paid over historical share prices in other take-private transactions in the UAE that SCB deemed to be relevant;

and in addition, SCB has considered:

a. historical share price and trading activity for ordinary shares of the Company; and

b. the target prices in select broker reports for the Company;

and has used its professional judgment to determine an appropriate valuation range for the Proposed Transaction.

Qualifications

The Opinion is issued as of the date set out above and is based exclusively on the Information, the terms of the Proposed Transaction as described in the Offer Document, and economic and market conditions as of the date of this Opinion. In SCB's analyses and in connection with the preparation of this Opinion, SCB has made various assumptions with respect to industry performance, general business, legal and regulatory, market and economic conditions and other matters, many of which are beyond the control of SCB and any party involved in the Proposed Transaction. Any significant change, either in the Information or in the Proposed Transaction terms, as well as any event which could lead to a revision of SCB's assumptions and methods, will require further analysis and could change SCB's Opinion. Events of which SCB have no actual or constructive knowledge may affect this Opinion but SCB has no obligation to reaffirm the Opinion.

This Opinion is subject to the terms of the engagement letter signed by SCB and the Company in respect of the Engagement dated 10 November 2026 (the "**Engagement Letter**"). Except as is expressly provided in the Engagement Letter, SCB will not be responsible for any claims, losses, damages, costs, charges, expenses, actions, demands, proceedings, liabilities or judgments which may be suffered or incurred directly or indirectly, in connection with the Opinion. This disclaimer extends to any statements, opinions or conclusions contained in, or any omissions from, the Opinion. SCB makes no representation or warranty in respect of the same.

The preparation of a fairness opinion is a complex process and is not necessarily capable of being partially analysed or summarised. SCB believes that its analyses must be considered as a whole and that selecting portions of the analyses or the factors considered by it, without considering all factors and analyses together, could create an incomplete view of the process underlying the Opinion. This Opinion should be read in its entirety.

This Opinion is not a recommendation to the Board of Directors of the Company to recommend the Proposed Transaction to its shareholders. Such assessment would require the Board of Directors of the Company to take into account criteria and information other than that referred to herein. This Opinion is not intended to form the basis of any decision by the Company and does not purport to contain all the information that may be necessary or desirable to fully and accurately evaluate the Proposed Transaction. The Company should conduct and will be solely responsible for its own investigations including due diligence, evaluation and analysis of the Proposed Transaction. The decision whether to recommend the Proposed Transaction to its shareholders will be the exclusive responsibility of the Board of Directors. The shareholders of the Company as well as any other parties involved in the Proposed Transaction should carry out their own independent analyses of whether it would be appropriate to complete the Proposed Transaction.

SCB is not expressing any opinion on (i) the commercial or strategic merits of the Proposed Transaction; or (ii) the future trading price of the Company's securities following the Proposed Transaction. The Company and its shareholders should not construe this Opinion as a recommendation by SCB as to how the Company and/or its shareholders should act or exercise any voting rights either in relation to the Proposed Transaction or any other matters relating to the Proposed Transaction.

This Opinion is only valid if the Proposed Transaction is completed as described herein.

Disclosure

This Opinion is addressed to the Board of Directors of the Company only. This Opinion may not be used by, or relied upon, in any other connection and is not intended to confer any benefit on any other person (including without limitation any of the Company's shareholders or employees or any of its directors as individuals). This Opinion may be included in the Circular in its entirety.

Disclosure of Interests

SCB and its affiliates (the "**SCB Group**") is an international financial institution which provides a broad range of services including, without limitation, financial, funding or advisory services and trading in debt and equity securities, both for the SCB Group's own account and for the account of clients of the SCB Group. In the ordinary course of the SCB Group's businesses, members of the SCB Group may actively trade the debt and equity securities of the Company or other persons involved in the Proposed Transaction for SCB's own account or for the accounts of customers and, accordingly, may at any time hold long or short positions in such securities.

In connection with the provision of services described above, the SCB Group has received compensation within the past one year from the Company and / or its affiliates and may from time to time in the ordinary course of business, continue to maintain banking and other commercial relationship with the Company and/or its affiliates, as well as with any other entity involved in the Proposed Transaction.

In addition, as provided in the Engagement Letter, SCB will be paid a fixed fee for the issuance of this Opinion (the "**Opinion Fee**"). No portion of the Opinion Fee is conditional upon the success or failure of the Proposed Transaction. SCB will also be reimbursed for its out-of-pocket expenses and is to be indemnified by the Company in the manner set forth in the Engagement Letter.

SCB confirms that the SCB Group has established practices and procedures which are directed at managing potential and actual conflicts of interest. SCB confirms that, without prejudice to the above paragraphs, the SCB Group has no other interest in the Proposed Transaction.

Opinion

Based on the Information, Valuation Approach and Proposed Transaction terms set out in the Offer Document, and subject to the qualifications set out above, SCB is of the view that, as at the date of this Opinion, the Purchase Consideration in relation to the Proposed Transaction is fair from a financial point of view.

Yours faithfully
For and on behalf of
Standard Chartered Bank, DIFC Branch



Rajesh Singhi
Global Head of M&A Advisory

APPENDIX 2 - DEFINITIONS

الملحق 2 – التعريفات

In this Circular, unless the context otherwise requires, the following definitions apply:

ما لم يقتضِ السياق غير ذلك، يكون للتعريفات التالية المعاني المحددة لها في هذه النشرة:

"Acceptance and Transfer Form"	the form of acceptance and transfer relating to the Offer, set out in Annex I to the Offer Document	**"نموذج القبول والتحويل"** نموذج القبول والتحويل المتعلق بأسهم شركة إعمار للتطوير المرفق بمستند العرض
"Announcement"	the announcement by Emaar Properties of its firm intention to make the Offer, dated 5 November 2026	**"الاعلان"** إعلان إعمار العقارية عن نيتها الأكيدة لتقديم العرض، المؤرخ 5 نوفمبر 2026
"Business Day"	any day (other than a Saturday, Sunday or public holiday) on which banks are open for general business in Dubai	**"يوم العمل"** أي يوم (بخلاف يوم السبت والأحد والعطلات الرسمية) تكون فيه البنوك مفتوحة للأعمال العامة في دبي
"Circular"	this document, being the circular to Emaar Development Shareholders dated 17 November 2026	**"النشرة"** هذه الوثيقة، وهي نشرة مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير لمساهميها بتاريخ 17 نوفمبر 2026
"Closing Date"	3:00 PM (UAE time) on Thursday 10 December 2026, or such later date as may be determined by Emaar Properties through an extension for an additional 14 days as permitted in Article 32(2) of the Code or such other extension as may be approved by the CMA	**"تاريخ الإغلاق"** الساعة 3:00 مساءً (بتوقيت الإمارات) يوم الخميس الموافق 10 ديسمبر 2026، أو أي تاريخ لاحق قد تحدده إعمار العقارية من خلال تمديد لمدة 14 يوماً إضافياً وفقاً لما تسمح به المادة 32(2) من قواعد الاستحواذ، أو أي تمديد آخر بموافقة الهيئة
"CMA"	the Capital Market Authority of the United Arab Emirates	**"هيئة سوق المال" أو "الهيئة"** هيئة سوق المال في الإمارات العربية المتحدة
"Code"	the Resolution of the Chairman of the Board of Directors of the CMA No. (18/R.M) of 2017 regarding the Rules of	**"قواعد الاستحواذ"** قرار رئيس مجلس إدارة هيئة سوق المال رقم (18/ر.م) لسنة 2017 بشأن قواعد الاستحواذ والاندماج للشركات المساهمة العامة

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

	Acquisition and Merger of Public Joint Stock Companies		
"Conditions"	the conditions to the Offer as set out in Section I, paragraph 6 of the Offer Document	شروط العرض المنصوص عليها في القسم الأول، الفقرة 6 من مستند العرض	**"الشروط" أو "شروط العرض"**
"DFM"	Dubai Financial Market	سوق دبي المالي	**"سوق دبي المالي"**
"Dubai CSD"	Dubai Central Securities Depository LLC, with registered office at World Trade Centre, Mezzanine Floor, Rashid Tower, P.O. Box 9700, Dubai, UAE	شركة دبي للإيداع المركزي ذ.م.م، ويقع مكتبها المسجل في مركز التجارة العالمي، طابق الميزانين، برج راشد، ص.ب. 9700، دبي، الإمارات العربية المتحدة	**"دبي للإيداع المركزي"**
"Electronic Acceptance and Transfer Form"	the electronic form of acceptance available at https://ipo.emiratesnbd.com/en/emaardev with the Lead Receiving Bank	نموذج القبول الإلكتروني المتاح على https://ipo.emiratesnbd.com/ar/emaarde v لدى بنك الامارات دبي الوطني ش.م.ع	**"نموذج القبول والتحويل الإلكتروني"**
"Emaar Development" or the "Company"	Emaar Development PJSC, a public joint stock company incorporated on 21 November 2017 in Dubai, UAE, with commercial registration licence number 543667, registered office at P.O. Box 9440, Dubai, UAE, and listed on the DFM	شركة إعمار للتطوير ش.م.ع، شركة مساهمة عامة تأسست في 21 نوفمبر 2017 في دبي، الإمارات العربية المتحدة، تحت رخصة تجارية رقم السجل التجاري 543667 ويقع مكتبها المسجل في ص.ب 9440، دبي، الإمارات العربية المتحدة، ومدرجة في سوق دبي المالي	**"شركة إعمار للتطوير" أو "الشركة"**
"Emaar Development Share"	a share in the capital of Emaar Development with a nominal value of AED 1	سهم في رأس مال شركة إعمار للتطوير بقيمة اسمية قدرها درهم إماراتي واحد	**"أسهم شركة إعمارللتطوير"**
"Emaar Development Shareholders"	the holders of Emaar Development Shares from time to time	حملة أسهم شركة إعمار للتطوير من وقت لآخر	**"مساهمو شركة إعمارللتطوير"**
"Emaar Properties" or the "Offeror"	Emaar Properties PJSC, a public joint stock company established in Dubai, UAE on 23 June 1997, listed on the DFM, and with registered office	شركة إعمار العقارية ش.م.ع، شركة مساهمة عامة تأسست في 23 يونيو 1997 في دبي، الإمارات العربية المتحدة، ومدرجة في سوق دبي المالي، ويقع مكتبها المسجل في ص.ب. 9440، دبي، الإمارات العربية المتحدة	**"شركة إعمار العقارية" أو "مقدم العرض"**

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

	at P.O. Box 9440, Dubai, UAE		
"EPHL"	Emirates Property Holdings Limited, an indirect wholly owned subsidiary of Emaar Properties	شركة إميرتس بروبرتي هولدينجز ليمتد، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل بشكل غير مباشر لشركة إعمار العقارية	**"اميرتس بروبرتي"**
"Expected Timetable"	the expected timetable of principal events set out in Appendix 3 of this Circular	الجدول الزمني المتوقع للأحداث الرئيسية المبين في الملحق 3 من هذه النشرة	**"الجدول الزمني المتوقع"**
"Financial Adviser" or "Standard Chartered Bank"	Standard Chartered Bank, acting as independent financial adviser to the Board of Directors of Emaar Development in connection with the Offer	ستاندرد تشارترد بنك، الذي يعمل كمستشار مالي مستقل لأعضاء مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير فيما يتعلق بالعرض	**"المستشار المالي" او "ستاندرد تشارترد بنك"**
"Financial Adviser's Fairness Opinion"	the fairness opinion provided by the Financial Adviser to the Board of Directors of Emaar Development, as set out in Appendix 1 of this Circular	رأي القيمة العادلة المقدم من المستشار المالي إلى أعضاء مجلس إدارة شركة إعمار للتطوير، على النحو المبين في الملحق 1 من هذه النشرة	**"رأي القيمة العادلة الصادر عن المستشار المالي"**
"Lead Receiving Bank"	Emirates NBD Bank PJSC	بنك الامارات دبي الوطني ش.م.ع	**"البنك المتلقي الرئيسي"**
"M&A Technical Rules"	the Administrative Decision of the CMA No. (62/R.T) of 2017 concerning the technical requirements for acquisition and merger rules	القرار الإداري رقم (62/ر.ت) لسنة 2017 بشأن المتطلبات الفنية لقواعد الاستحواذ والاندماج	**"المتطلبات الفنية لقواعد الاستحواذ والاندماج"**
"Offer"	the voluntary cash offer made by Emaar Properties to acquire the Offer Shares on the terms and subject to the Conditions set out in the Offer Document	عرض الشراء النقدي الاختياري المقدم من شركة إعمار العقارية للاستحواذ على اسهم العرض بالشروط والأحكام المنصوص عليها في مستند العرض	**"العرض"**
"Offer Document"	the document dated 5 November 2026 sent by Emaar Properties to Emaar Development Shareholders containing the terms and conditions of the Offer	المستند المؤرخ 5 نوفمبر 2026 المرسل من مقدم العرض إلى مساهمي شركة إعمار للتطوير والمتضمن شروط وأحكام العرض	**"مستند العرض"**

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣...٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

"Offer Period"	the period from the date of the Offer Document until the Closing Date	الفترة من تاريخ مستند العرض حتى تاريخ الإغلاق	**"فترة العرض"**
"Offer Price"	AED 15 in cash for each Emaar Development Share	15 درهم إماراتي نقداً لكل سهم من أسهم شركة إعمار للتطوير	**"سعر العرض"**
"Offer Shares"	793,548,858 Emaar Development Shares, representing 19.8387% of the issued share capital of Emaar Development, being all Emaar Development Shares not already owned by Emaar Properties and EPHL	793,548,858 سهماً من أسهم شركة إعمار للتطوير، تمثل 19.8387% من رأس المال المصدر لشركة إعمار للتطوير، وهي جميع أسهم شركة إعمار للتطوير غير المملوكة بالفعل لشركة إعمار العقارية وإميرتس بروبرتي	**"أسهم العرض" او "الأسهم المستهدفة بالاستحواذ"**
"Participating Branches"	the branches of the Lead Receiving Bank listed in Annex III to the Offer Document	فروع البنك المتلقي الرئيسي المدرجة في الملحق الثالث من مستند العرض	**"الفروع المشاركة"**
"Restricted Jurisdiction"	any jurisdiction where the extension or acceptance of the Offer would violate the law of that jurisdiction	أي ولاية قضائية يشكل فيها تمديد أو قبول العرض مخالفة لقوانين تلك الولاية القضائية	**"ولاية قضائية مقيّدة"**
"Settlement Date"	the date on which the Offer Price is paid to the accepting Emaar Development Shareholders and their Emaar Development Shares are transferred to Emaar Properties, which will be no later than three (3) Business Days after the Unconditional Date, or such other date as the CMA may approve	التاريخ الذي يتم عنده سداد سعر العرض لمساهمي إعمار للتطوير الذين قبلوا العرض وهو التاريخ الذي يتم عنده تحويل ملكية اسهم أولئك المساهمين الى إعمار العقارية والذي سيقع خلال ثلاثة أيام عمل بعد تاريخ تحقق الشروط او أي تاريخ أخر توافق عليه الهيئة	**"تاريخ التسوية"**
"UAE"	the United Arab Emirates	دولة الإمارات العربية المتحدة	**"الإمارات العربية المتحدة"**
"Unconditional Date"	the date on which the Offer becomes or is declared unconditional in all respects	التاريخ الذي يصبح فيه العرض أو يُعلن فيه غير مشروط من جميع الجوانب	**"تاريخ تحقق شروط العرض"**

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

APPENDIX 3 – EXPECTED TIMETABLE

الملحق 3 - الجدول الزمني المتوقع

The following table sets out the expected timetable of principal events in connection with the Offer:

يبين الجدول التالي الجدول الزمني المتوقع للأحداث الرئيسية فيما يتعلق بالعرض:

Event	Expected Date / Timing	التاريخ / التوقيت المتوقع	الحدث
Publication of Offer Document	5 November 2026	5 نوفمبر 2026	**نشر مستند العرض**
Offer opening date	6 November 2026	6 نوفمبر 2026	**تاريخ بدء العرض**
Offer closing date	3:00 PM (UAE time) on Thursday 10 December 2026 (unless the period for acceptances is extended by the Offeror for an additional 14 days as permitted in Article 32(2) of the Code)	الساعة 3:00 مساءً (بتوقيت الإمارات) يوم الخميس الموافق 10 ديسمبر 2026 (ما لم يمدد مقدم العرض فترة القبول لمدة 14 يوماً إضافياً وفقاً لما تسمح به المادة 32(2) من قواعد الاستحواذ)	**تاريخ إغلاق العرض**
Offer results announcement	Friday 11 December 2026 (unless the period for acceptances is extended by the Offeror for an additional 14 days as permitted in Article 32(2) of the Code)	يوم الجمعة الموافق 11 ديسمبر 2026 (ما لم يمدد مقدم العرض فترة القبول لمدة 14 يوماً إضافياً وفقاً لما تسمح به المادة 32(2) من قواعد الاستحواذ)	**إعلان نتائج العرض**
Expected Unconditional Date	Within one (1) month of the Closing Date, or such other date as the CMA may approve	خلال شهر واحد (1) من تاريخ الإغلاق، أو أي تاريخ آخر توافق عليه الهيئة	**التاريخ المتوقع لتحقق شروط العرض**

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000

Payment of consideration to Emaar Development Shareholders	Within 3 Business Days after the Unconditional Date	**دفع المقابل لمساهمي شركة إعمار للتطوير** خلال ثلاثة (3) أيام عمل بعد تاريخ تحقق شروط العرض
Emaar Development Shares registered in the name of Emaar Properties	Within 3 Business Days after the Unconditional Date	**تسجيل أسهم شركة إعمار للتطوير باسم إعمار العقارية** خلال 3 أيام عمل بعد تاريخ تحقق شروط العرض

*Subject to any adjustments to the timetable as may be required or approved by the CMA.

*يخضع الجدول الزمني للتعديلات حسبما تقتضيه أو توافق عليه الهيئة.

إعمار للتطوير ش.م.ع ص.ب. ٩٤٤٠، دبي، الإمارات العربية المتحدة ت: ٣٦٧٣٣٣٣ ٤ ٩٧١+ ف: ٣٦٧٣٠٠٠ ٤ ٩٧١+

EMAAR DEVELOPMENT PJSC P.O.BOX 9440, DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES EMAAR.COM TEL: +971 4 3673333 FAX: +971 4 3673000